



# 珠光控股

ZHUGUANG HOLDINGS

ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

珠光控股集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)



中期報告  
**2014**

股份代號：1176



## 目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	4
管理層討論及分析	5
簡明綜合損益表	22
簡明綜合損益及其他全面收益表	24
簡明綜合財務狀況表	25
簡明綜合權益變動表	28
簡明綜合現金流量表	29
簡明綜合財務報表附註	31
其他資料	70

## 公司資料

### 執行董事

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)  
(主席兼行政總裁)

朱沐之先生(又名朱拉伊先生)

廖騰佳先生

黃佳爵先生

### 獨立非執行董事

梁和平先生 *太平紳士*

羅樹生先生

黃之強先生

### 審核委員會

梁和平先生 *太平紳士* (委員會主席)

羅樹生先生

黃之強先生

### 薪酬委員會

黃之強先生 (委員會主席)

羅樹生先生

黃佳爵先生

### 提名委員會

羅樹生先生 (委員會主席)

梁和平先生 *太平紳士*

黃佳爵先生

### 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

### 主要辦事處

香港

中環

金融街8號

國際金融中心第二期

57樓5702-5703室

### 公司秘書

吳海良先生

### 股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda)

Limited

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

Bermuda

### 股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

## 核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所  
香港  
銅鑼灣  
恩平道28號  
嘉蘭中心29樓

## 香港法律顧問

梁寶儀劉正豪律師行  
香港中環  
皇后大道中99號  
中環中心72樓  
7208-10室

## 百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman  
香港  
干諾道中8號  
交易廣場一期2901室

## 主要銀行

中國農業銀行香港分行  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
香港上海匯豐銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國銀行股份有限公司

## 網址

[www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk)

## 股份代號

1176

珠光控股集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字如下：

## 財務摘要

業績	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
營業額 — 租金收入	<b>24,400</b>	42,766
投資物業之公平值收益	<b>61,215</b>	28,570
出售分類為待售之出售 組合資產及負債之收益	<b>198,607</b>	—
本公司擁有人應佔本期間虧損	<b>(30,656)</b>	(41,209)
	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值	<b>17,050,155</b>	11,539,112
負債總值	<b>13,140,985</b>	7,806,875
權益總值	<b>3,909,170</b>	3,732,237

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於二零一四年上半年，中國的住宅市場因中央政府出台的一系列樓市調控措施而持續受壓，導致市場環境充滿挑戰。在此形勢下，中國經濟發生了結構性變化，國內生產總值溫和增長達7.4%，中央政府對房地產行業調控政策更加注重長效機制，確立了「雙向調控」的政策方向。該政策有效地對房地產市場因地制宜，區別對待，一線城市調控不放鬆，二三線城市就當地情況進行政策微調，保證全國房地產行業增長。

同時，金融板塊改革導致流動資金及信貸收緊，房價及成交量下降，土地市場情緒亦普遍出現冷卻。現階段房地產市場的成交規模可能已達至高峰，但隨著更多家庭的重心轉移、城鎮化需求的提升，房地產市場的長期發展仍具強勁推動力。

有鑑於政府政策重組趨勢、經濟及社會的發展，當前房地產市場的偏軟並非行業實質性的衰落，而是結構性的轉變。房地產行業依然具有極大潛力，並持續成為國內的關鍵產業之一。以城鎮化和市場化為主導的經濟推動力將有力促使房地產行業更加健康快速發展。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展及銷售

期內，本集團一如以往，冷靜並積極處理市場變化及主動有序地強化整體管治能力。有賴於已建立的品牌及物超所值的產品以滿足客戶的需求，於二零一四年上半年，本集團完成合約銷售總額及面積分別約為3,192,764,000港元及82,765平方米。詳情列示如下：

	合約銷售 千港元	已售建築面積 (平方米)
珠控國際中心	2,528,107	41,466
珠光新城國際	368,946	6,788
珠光•御景山水花園 — 第一期	55,090	6,740
— 第二期	240,621	27,771
	3,192,764	82,765

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展及銷售 (續)

於二零一四年六月三十日，本集團共持有六個物業發展項目，詳情如下：

##### 珠控國際中心 — 80%權益

「珠控國際中心」前稱海聯大廈，位於中國廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目佔地面積約為10,449平方米，將發展為1幢35層高商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場，總建築面積約為133,326平方米。期內，已於二零一四年一月二十三日與平安銀行廣州分行簽訂買賣協議，銷售總建築面積約為39,803平方米。餘下約為93,523平方米可供銷售，項目計劃於二零一四年第四季度至二零一五年上半年竣工。

##### 珠光新城國際 — 100%權益

「珠光新城國際」項目位於中國廣州市天河區珠江新城H3-3地塊的發展項目，並有權獲得總建築面積約為36,559平方米，將發展為一幢30層大廈，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。該項目已於二零一三年下半年推出預售，預計將於二零一四年第四季度至二零一五年上半年交付。



## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展及銷售 (續)

##### 珠光 • 御景山水花園 — 70%權益

「珠光 • 御景山水花園」項目位於中國廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段，連接往來廣州的多條高速公路，離從化市中心20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。項目佔地面積約為294,684平方米，將計劃發展為一個商住綜合項目，包括住宅、商業、服務式公寓及停車場。根據最新設計方案，預計總建築面積約為886,216平方米。建議發展將分為四期進行。第一期建築面積約為225,027平方米，預計若干單位將於二零一四年下半年竣工及交付使用。第二期總建築面積約為223,981平方米，並已取得預售許可證，預計若干單位將於二零一五年分段竣工及支付。第三期至第四期約為437,208平方米，預計將於二零一六年至二零一八年間完成。

##### 珠光 • 天湖御景花園 — 100%權益

「珠光 • 天湖御景花園」項目位於中國廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約為55,031平方米。鑒於該土地位於御景山水花園旁邊，本集團可能考慮將該土地與御景山水花園一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目將發展成為一幢32層現代住宅大樓，總建築面積約為245,182平方米。建築工程已於期內展開，預計於二零一四年下半年可供預售。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展及銷售 (續)

##### 雲山御景 — 50%權益

「雲山御景」項目位於中國廣州市白雲山東面的傳統高尚住宅及觀景區。該項目佔地面積約為94,221平方米，將發展為高尚別墅和多層洋房及社區配套。土地前期工程已於期內展開，預計將於二零一五年上半年開始預售。

##### 珠光•雲嶺湖 — 100%權益

「珠光•雲嶺湖」項目位於中國廣州市從化街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州之間的交通要道。項目佔地面積約為200,083平方米，其中約為139,182平方米將用於開發，其餘面積留作公共設施用途。根據最新設計方案，該項目將計劃發展為一個綜合住宅及旅遊度假綜合項目，包括別墅、低層住宅及精品酒店，預期總建築面積約為124,521平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約為43,004平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約為81,517平方米，包括28幢別墅、3幢住宅及1間酒店。別墅及住宅於完成後將作為出售之用，而酒店將留作本集團的長期投資資產。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業投資

於二零一四年六月三十日，本集團擁有位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店(「該酒店」)之若干樓層，作為出租物業，建築面積約為18,184平方米。期內，本集團完成出售其於高虹控股有限公司及其附屬公司(「高虹集團」)以及長通控股有限公司及其附屬公司(「長通集團」)之全部權益，該兩個集團持有該酒店之第3、第4及第6層，總建築面積約為16,408平方米。該出售事項為本集團貢獻約為198,607,000港元之收益。本集團將保留該投資物業之若干部分，以便為本集團帶來穩定收入。

#### 業務前景

二零一四年上半年，市場環境遭遇重重挑戰，此等挑戰將於下半年持續。監管當局將對房地產行業秉承「雙向調控」的原則，包括進行土地及房產改革、稅制改革，制定房產登記制度及提升互聯網信息網絡。政府亦將透過採納金融措施，繼續支持自住業主的需求，務求將市場預期引導至合理穩定的水平。就市場趨勢而言，大部分房地產開發商將於二零一四年下半年面臨供應過剩的壓力，預期這種局面將持續至二零一四年年末。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 業務前景 (續)

本集團於中國的房地產開發業務前景明亮。董事會對本集團未來發展充滿信心。本集團將透過改善管治能力、經營模式及產品結構、質素及品牌經營，持續提升集團競爭力。本集團的競爭力將帶來諸多良機和良好業績，本集團深信，其有能力維持全國房地產行業的先驅及領導地位。

此外，本集團將持續密切關注客戶需求的變化、優化項目組合及產品類別、積極開發促使我們的業務及融資策略產生協同效應的模式並物色其他機遇。我們銳意提高資金使用效率，致力於為股東締造價值。

## 財務回顧

### 營業額及分類資料

#### 營業額

本集團之營業額為所產生之租金收入。於期內，本集團之營業額約為24,400,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：42,766,000港元)。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 營業額及分類資料 (續)

##### 其他收入

本期其他收入下降至約為18,412,000港元，主要由於與去年同期相比其他應付款項撥回減少約為34,777,000港元，抵銷期內利息收入及或然負債撥備撥回的增加分別約為7,247,000港元及9,783,000港元。

##### 投資物業之公平值收益

投資物業公平值收益大幅上漲至約為61,215,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：28,570,000港元)，主要由於市場狀況積極而令本集團於地中海國際酒店之投資物業之市場價值持續上升所致。

##### 銷售及營銷開支

期內之銷售及營銷開支約為17,829,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：7,078,000港元)，這是由於期內各個項目的預售而引致推廣費用顯著增加。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 營業額及分類資料 (續)

##### 行政費用及其他經營開支

期內，本集團的行政費用及其他經營開支上升至約為98,017,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：66,567,000港元)，這主要是由於辦公室租金、員工成本及匯兌虧損增加所致。本公司於期內遷往新辦公地點並持續招聘高質素人才以滿足本集團擴張的需求。因此，辦公室租金及員工成本相應增加。

##### 融資成本

期內，融資成本約為204,766,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：74,706,000港元)，為期內發生的利息開支扣除資本化至開發成本的金額。融資成本的增加主要是由於期內銀行貸款及其他借款增加所致。

##### 所得稅

所得稅包括中國企業所得稅和因投資物業評估引致的遞延所得稅。期內，本集團所得稅費用合計約為3,278,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：15,923,000港元)。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 流動資金及資本資源

##### 現金水平

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘(包括受限制銀行存款)約為2,205,099,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,179,950,000港元)。

##### 借貸及集團資產抵押

本集團之銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押	<b>3,112,241</b>	1,226,482
優先票據 — 有抵押	<b>1,386,401</b>	1,387,851
其他借款 — 有抵押	<b>1,588,232</b>	1,931,595
	<b>6,086,874</b>	4,545,928

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 流動資金及資本資源 (續)

##### 借貸及集團資產抵押 (續)

(a) 應償還之銀行及其他借款如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非即期	<b>4,345,370</b>	3,057,112
即期	<b>1,741,504</b>	1,488,816
	<b>6,086,874</b>	4,545,928

##### (b) 銀行貸款

於二零一四年六月三十日，銀行貸款由以下各項擔保：

- (i) 本集團賬面值約為681,914,000港元之投資物業；
- (ii) 本集團分類為預付土地租賃款項之土地使用權及土地上之在建工程分別約為50,147,000港元及25,102,000港元(二零一三年十二月三十一日：分別為51,356,000港元及16,447,000港元)；



## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

### 流動資金及資本資源 (續)

### 借貸及集團資產抵押 (續)

#### (b) 銀行貸款 (續)

- (iii) 本集團之發展中待售物業約為4,835,583,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,061,669,000港元)；
- (iv) 本集團之抵押銀行存款約為15,713,000港元(二零一三年十二月三十一日：13,555,000港元)；
- (v) 本公司附屬公司毅冠有限公司、愉興有限公司、速溢有限公司及廣州怡發實業發展有限公司(「廣州怡發」)之全部已發行股本之抵押；
- (vi) 本集團投資物業獲得的所有租金收入分配；
- (vii) 本公司董事朱慶崧先生(又名朱慶伊先生)及廣州怡發之一名董事作出之擔保；及
- (viii) 由廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光」)簽立之企業擔保。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光有重要影響力，故廣東珠光被視為本集團之關聯公司。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

### 流動資金及資本資源 (續)

### 借貸及集團資產抵押 (續)

#### (c) 二零一三年優先票據

根據日期為二零一三年七月二十二日之票據購買協議及其若干補充協議，本公司於二零一三年向若干投資者發行本金總額為200,000,000美元的有抵押及擔保優先票據（「二零一三年優先票據」）。二零一三年優先票據於二零一六年八月四日到期，按年利率12.5%計息。

二零一三年優先票據乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 融德投資有限公司（「融德」）擁有之1,200,000,000股本公司普通股股份；
- (ii) 本公司以下附屬公司之100%股本權益：泰恒發展有限公司（「泰恒」）、冠恒興業有限公司（「冠恒」）、達東投資有限公司（「達東」）及惠豐投資有限公司（「惠豐」）；
- (iii) 融德、泰恒、冠恒、達東、惠豐及珠光集團（香港）有限公司簽立之企業擔保；及
- (iv) 本公司董事廖騰佳先生、朱慶崧先生（又名朱慶伊先生）及朱沐之先生（又名朱拉伊先生）作出之擔保。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

### 流動資金及資本資源 (續)

### 借貸及集團資產抵押 (續)

#### (d) 其他借款

其他借款乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 本集團之發展中待售物業約為1,150,653,000港元；
- (ii) 廣東豐順鹿湖溫泉渡假村有限公司(「豐順鹿湖」)作出之資產抵押，豐順鹿湖之註冊資本由廣東珠光及廣東新南方集團有限公司(「廣東新南方」)分別擁有80%及20%；
- (iii) 廣東珠光、廣州珠光房地產開發有限公司(「廣州珠光房地產」)、北京珠光房地產開發有限公司(「北京珠光房地產」)及廣州珠光投資有限公司(「廣州珠光投資」)等關聯公司簽立之企業擔保；

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

### 流動資金及資本資源 (續)

### 借貸及集團資產抵押 (續)

#### (d) 其他借款 (續)

(iv) 本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)作出之擔保；

(v) 廣東海聯大廈有限公司(「廣東海聯」)非控股股東簽立之企業擔保；及

(vi) 廣東海聯之全部股本權益。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光及豐順鹿湖有重要影響力，故豐順鹿湖被視為本集團之關聯公司。此外，本公司董事朱沐之先生(又名朱拉伊先生)擁有廣東新南方之控制權。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光、廣州珠光房地產、北京珠光房地產及廣州珠光投資有重要影響力，故廣東珠光、廣州珠光房地產、北京珠光房地產及廣州珠光投資被視為本集團之關聯公司。

## 管理層討論及分析 (續)

### 或然負債

本集團為本集團物業之若干買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就買方使用之按揭融資額度 向銀行提供擔保	<b>1,012,425</b>	860,245

根據擔保之條款，倘按揭出現任何違約情況，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團之後有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將於買方獲發出物業房地產權證及完成按揭物業的有關登記後解除。

於報告日期，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，因此並無確認。

## 管理層討論及分析 (續)

### 匯率

除部份借貸以港元及美元計算外，本集團絕大部份業務均以人民幣(「人民幣」)計算。人民幣兌換港元、美元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌換港元、美元及其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。本集團並無採納任何金融工具作對沖用途。然而，本集團將會不斷評估其面對之匯率風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共僱用約126名員工於香港及中國工作(二零一三年十二月三十一日：119名)。僱員之薪酬按照其工作性質、市場指標、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅。

## 簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
營業額	4	24,400	42,766
其他收入		18,412	37,136
投資物業之公平值收益		61,215	28,570
按公平值計入損益之 金融資產公平值虧損		(36,864)	—
銷售及營銷開支		(17,829)	(7,078)
行政費用		(35,685)	(20,039)
其他經營開支		(62,332)	(46,528)
<b>經營(虧損)/溢利</b>		<b>(48,683)</b>	34,827
融資成本	6	(204,766)	(74,706)
出售分類為待售之出售組合資產 及負債之收益	24	198,607	—
<b>除稅前虧損</b>		<b>(54,842)</b>	(39,879)
所得稅	7	(3,278)	(15,923)
<b>本期間虧損</b>	8	<b>(58,120)</b>	(55,802)

## 簡明綜合損益表 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		<b>(30,656)</b>	(41,209)
非控股權益		<b>(27,464)</b>	(14,593)
		<b>(58,120)</b>	(55,802)
每股虧損	10		
基本		<b>(0.72仙)</b>	(1.13仙)
攤薄		不適用	不適用



## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	<b>(58,120)</b>	(55,802)
除稅後本期間其他全面收益		
可重新分類至損益的項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	<b>(9,460)</b>	47,565
本期間全面收益總額	<b>(67,580)</b>	(8,237)
以下人士應佔本期間全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>(37,149)</b>	1,392
非控股權益	<b>(30,431)</b>	(9,629)
	<b>(67,580)</b>	(8,237)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	30,470	20,251
預付土地租賃款項	12	48,700	49,896
投資物業	13	681,914	663,024
無形資產	14	23,700	23,515
商譽		366,605	18,542
可供出售之金融資產		637	—
		<b>1,152,026</b>	775,228
<b>流動資產</b>			
存貨	15	9,532,594	6,097,641
應收賬款	16	11,718	11,644
預付土地租賃款項	12	1,447	1,460
預付款項、訂金及其他應收款項	17	4,000,277	2,737,668
按公平值計入損益之金融資產		1,639	38,503
即期稅項資產		145,355	76,315
受限制銀行存款	18	197,111	183,011
銀行及現金結餘		2,007,988	996,939
		<b>15,898,129</b>	10,143,181
分類為待售之出售組合資產		—	620,703
		<b>15,898,129</b>	10,763,884

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一四年六月三十日

		二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款	19	<b>766,503</b>	560,064
預售物業收取之所得款項		<b>4,065,347</b>	1,934,096
應計費用及其他應付款項		<b>386,060</b>	235,498
應付最終控股公司款項		<b>9</b>	19,983
銀行及其他借款	20	<b>1,741,504</b>	1,488,816
融資租賃應付款		<b>204</b>	203
或然負債撥備	21	<b>25,051</b>	9,733
即期稅項負債		<b>69,628</b>	15,647
		<b>7,054,306</b>	4,264,040
與分類為待售之出售組合 資產直接相關之負債		<b>—</b>	47,056
		<b>7,054,306</b>	4,311,096
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,843,823</b>	6,452,788
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,995,849</b>	7,228,016

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	20	<b>4,345,370</b>	3,057,112
融資租賃應付款		<b>400</b>	503
遞延稅項負債		<b>1,740,909</b>	438,164
		<b>6,086,679</b>	3,495,779
<b>資產淨值</b>			
		<b>3,909,170</b>	3,732,237
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	<b>423,787</b>	422,412
儲備		<b>2,586,878</b>	2,904,958
本公司擁有人應佔權益		<b>3,010,665</b>	3,327,370
非控股權益		<b>898,505</b>	404,867
<b>總權益</b>		<b>3,909,170</b>	3,732,237

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

(未經審核)

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併類目 儲備 千港元	外匯波動 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	法定儲備 千港元	認股權證 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
於二零一三年一月一日	365,581	1,047,052	(101,922)	58,529	239,404	5,611	—	667,318	2,281,573	323,412	2,604,985
本期間全面收益總額	—	—	—	42,601	—	—	—	(41,209)	1,392	(9,629)	(8,237)
*本集團於一間附屬公司 注資產生的虧損	—	—	—	—	—	—	—	(59,033)	(59,033)	59,033	—
本期間權益之變動	—	—	—	42,601	—	—	—	(100,242)	(57,641)	49,404	(8,237)
於二零一三年六月三十日	365,581	1,047,052	(101,922)	101,130	239,404	5,611	—	567,076	2,223,932	372,816	2,596,748
於二零一四年一月一日	<b>422,412</b>	<b>2,857,938</b>	<b>(101,922)</b>	<b>129,486</b>	<b>239,404</b>	<b>5,611</b>	<b>104,799</b>	<b>(330,358)</b>	<b>3,327,370</b>	<b>404,867</b>	<b>3,732,237</b>
本期間全面收益總額	—	—	—	(6,493)	—	—	—	(30,656)	(37,149)	(30,431)	(67,580)
注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2	2
收購附屬公司(附註23)	—	(284,580)	—	—	—	—	—	—	(284,580)	524,067	239,487
出售分類為待售之出售組合 資產及負債	—	—	—	(26,176)	—	—	—	—	(26,176)	—	(26,176)
因行使認股權證而發行股份 (附註22)	1,375	41,155	—	—	—	—	(11,330)	—	31,200	—	31,200
本期間權益之變動	1,375	(243,425)	—	(32,669)	—	—	(11,330)	(30,656)	(316,705)	493,638	176,933
於二零一四年六月三十日	<b>423,787</b>	<b>2,614,513</b>	<b>(101,922)</b>	<b>96,817</b>	<b>239,404</b>	<b>5,611</b>	<b>93,469</b>	<b>(361,014)</b>	<b>3,010,665</b>	<b>898,505</b>	<b>3,909,170</b>

\* 附屬公司廣東海聯大廈有限公司(「廣東海聯」)為一間根據中華人民共和國(「中國」)法律成立的中外契約式合作企業。根據合作合同以及廣東海聯的組織章程大綱及細則，中國夥伴負責提供建築工地的土地使用權，而本集團負責繳納廣東海聯的全額註冊資金。此外，非控股股東有權於合作屆滿或清盤時分佔廣東海聯之20%溢利或虧損，以及其20%之剩餘資產。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團向廣東海聯注資約為295,165,000港元。控股及非控股權益的賬面值已直接於權益中進行調整，以反映彼等於廣東海聯的相關權益的變動。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
經營活動產生／(所用)現金淨額		<b>7,525</b>	(1,592,010)
購買物業、廠房及設備		<b>(11,664)</b>	(1,469)
收購附屬公司	23	<b>34,384</b>	—
出售分類為待售之出售組合資產 及負債之所得款項淨額		<b>696,529</b>	—
收購股本權益／土地使用權之訂金		<b>(1,056,590)</b>	—
收購物業發展項目／股本權益 之預付款項		<b>(203,497)</b>	—
其他投資現金流量(淨額)		<b>(416)</b>	858
投資活動所用現金淨額		<b>(541,254)</b>	(611)

## 簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
所籌銀行貸款	<b>2,553,318</b>	356,926
支付所籌銀行貸款產生的安排費用	—	(6,925)
償還銀行貸款	<b>(667,953)</b>	(59,773)
其他借款之所得款項	—	1,883,115
償還其他借款	<b>(325,039)</b>	—
償還融資租賃應付款	<b>(98)</b>	(187)
發行股份	<b>7,800</b>	—
<b>融資活動產生現金淨額</b>	<b>1,568,028</b>	2,173,156
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>	<b>1,034,299</b>	580,535
<b>期初之現金及現金等值項目</b>	<b>996,960</b>	138,385
匯率變動影響	<b>(23,271)</b>	(20,714)
<b>期末之現金及現金等值項目， 以下列方式表示</b>		
銀行及現金結餘	<b>2,007,988</b>	698,206

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

此等未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

此等簡明綜合財務報表未經審核及應與二零一三年年度財務報表一併閱讀。會計政策與編製此等簡明綜合財務報表所使用之計算方法與截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表所使用者一致，惟下文所述者除外。

### 2. 採納全新及經修訂之香港財務報告準則

於本期內，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零一四年一月一日開始之會計年度生效由香港會計師公會頒佈之全新及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納此等全新及經修訂之香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團本期及以往年度呈報之財務報表及金額產生重大變動。



## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 2. 採納全新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之全新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等全新香港財務報告準則之影響，但尚未能指出該等全新香港財務報告準則是否將對其經營業績及財務狀況構成重大影響。本集團將採納該等與其經營業務有關並於其會計年度生效之全新香港財務報告準則。

### 3. 公平值計量

除賬面值分別約為1,386,401,000港元、1,637,792,000港元及1,575,634,000港元之優先票據、若干銀行借款及其他借款外，董事認為，於簡明綜合財務狀況表內反映之本集團金融資產及金融負債之賬面值與於二零一四年六月三十日之公平值並無顯著不同。董事估計，於二零一四年六月三十日，優先票據、若干銀行借款及其他借款之公平值分別約為1,403,703,000港元、1,445,497,000港元及1,632,897,000港元。公平值乃按市場利率折現未來現金流而計算(香港財務報告準則第13號第2級公平值計量)。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 3. 公平值計量 (續)

公平值是市場參與者在計量日進行之有秩序交易中出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付的價格。以下披露的公平值計量是按使用分為三層輸入以用於計量公平值之估值技術的公平值等級：

第1級輸入數據：本集團可在計量日在活躍市場之報價(未經調整)取得之相同資產或負債。

第2級輸入數據：除第1級市場報價以外，基於可直接或間接觀察取得之資產或負債輸入數據。

第3級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團的政策是於轉撥事件或導致轉撥的情況發生變化之日，確認轉入及轉出三個級別任何之一。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 3. 公平值計量 (續)

#### (a) 金融工具公平值等級之級別披露：

	公平值計量 採用以下基準： 第3級 千港元
於二零一四年六月三十日	(未經審核)
經常性公平值計量：	
按公平值計入損益之金融資產	
衍生工具 — 認購期權	1,639
可供出售之金融資產	
— 非上市權益投資	637
	<b>2,276</b>
於二零一三年十二月三十一日	(經審核)
經常性公平值計量：	
按公平值計入損益之金融資產	
衍生工具 — 認購期權	38,503

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 3. 公平值計量 (續)

## (b) 根據第3級按公平值計量之金融資產之對賬：

詳情	按公平值計入 損益之 金融資產 — 衍生工具 千港元 (未經審核)	可供出售之 金融資產 — 非上市 權益投資 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
於二零一四年一月一日	<b>38,503</b>	—	<b>38,503</b>
已確認收益或虧損總額			
計入損益賬內 <sup>(#)</sup>	<b>(36,864)</b>	—	<b>(36,864)</b>
計入其他全面收益內	—	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>
收購附屬公司	—	<b>638</b>	<b>638</b>
於二零一四年 六月三十日	<b>1,639</b>	<b>637</b>	<b>2,276</b>
<sup>(#)</sup> 包括報告期末所持 資產之收益或虧損	<b>(36,864)</b>	—	<b>(36,864)</b>

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 3. 公平值計量 (續)

#### (b) 根據第3級按公平值計量之金融資產之對賬：(續)

於損益表確認之總虧損乃於簡明綜合損益表之「按公平值計入損益之金融資產公平值虧損」呈列。

#### (c) 本集團使用之估值程序及於二零一四年六月三十日金融工具公平值計量中使用之估值技術及輸入數據之披露：

高級管理層負責就財務報告目的所需之資產及負債之公平值計量，包括第3級公平值計量。高級管理層就該等公平值計量直接向董事會報告。高級管理層及董事會須就估值程序及結果每年至少舉行兩次討論。

就第3級公平值計量而言，本集團一般外聘具備認可專業資質且近期有估值經驗之估值專家進行有關估值。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 3. 公平值計量 (續)

- (c) 本集團使用之估值程序及於二零一四年六月三十日金融工具公平值計量中使用之估值技術及輸入數據之披露：(續)

#### 第3級公平值計量

詳情	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	於二零一四年 六月三十日公平值 千港元 (未經審核)
衍生工具 — 認購期權	二項式期權定價模式	波幅	30.68%至 46.11%	1,639
		股價 (人民幣百萬元)	98.29	
非上市可供出售之 權益投資	類比公眾公司法	缺乏市場流通性折讓	37.50%	637

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 3. 公平值計量 (續)

- (c) 本集團使用之估值程序及於二零一四年六月三十日金融工具公平值計量中使用之估值技術及輸入數據之披露：(續)

#### 第3級公平值計量 (續)

詳情	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	於二零一三年 十二月三十一日
				公平值 千港元 (經審核)
衍生工具 – 認購期權	二項式期權定價模式	波幅	39.08%至 45.72%	38,503
		股價	210.26 (人民幣百萬元)	

本集團獲取之認購期權之公平值乃採用二項式期權定價模式釐定，用於公平值計量之重大不可觀察輸入數據為預期波幅及相關股價。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 3. 公平值計量 (續)

#### (c) 本集團使用之估值程序及於二零一四年六月三十日金融工具公平值計量中使用之估值技術及輸入數據之披露：(續)

預期波幅乃根據可比較公司之歷史波幅估計得出。公平值計量與預期波幅呈正相關性。於二零一四年六月三十日，在所有其他變量維持不變之情況下，預期波幅增加／減少5%將導致本集團除稅後虧損分別減少／增加約為569,000港元／460,000港元(於二零一三年十二月三十一日：5,167,000港元／4,957,000港元)。

相關股價根據被收購方可識別資產及負債的公平值(於二零一三年十二月三十一日：商業企業價值)估計得出。公平值計量與股價呈正相關性。於二零一四年六月三十日，在所有其他變量維持不變之情況下，預期股價增加／減少5%將導致本集團除稅後虧損分別減少／增加約為352,000港元／306,000港元(於二零一三年十二月三十一日：5,788,000港元／5,319,000港元)。

非上市可供出售之權益投資的公平值乃使用可比較上市公司因缺乏市場流通性折讓而做出調整的估值倍數釐定。公平值計量與缺乏市場流通性折讓呈負相關性。於二零一四年六月三十日，在所有其他變量維持不變之情況下，預期缺乏市場流通性折讓減少／增加10%將導致本集團其他全面收益分別增加／減少約為101,000港元。



## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 4. 營業額

本集團之營業額指期內產生之租金收入(扣除營業稅)。

### 5. 分部資料

	物業銷售 千港元 (未經審核)	物業租賃 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月：</b>			
對外客戶收益	—	24,400	24,400
分部(虧損)/溢利	(140,072)	270,723	130,651
<b>於二零一四年六月三十日：</b>			
分部資產	13,754,610	703,204	14,457,814
分部負債	11,332,261	163,384	11,495,645
<b>截至二零一三年六月三十日止六個月：</b>			
對外客戶收益	—	42,766	42,766
分部(虧損)/溢利	(95,897)	56,310	(39,587)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>於二零一三年十二月三十一日：</b>			
分部資產	7,843,791	1,300,094	9,143,885
分部負債	5,921,767	199,072	6,120,839

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 5. 分部資料 (續)

呈報分部盈虧之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
<b>盈虧</b>		
呈報分部之盈虧總額	<b>130,651</b>	(39,587)
未分配金額		
其他企業開支	<b>(188,771)</b>	(16,215)
本期間綜合虧損	<b>(58,120)</b>	(55,802)

### 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
融資租賃開支	<b>15</b>	6
銀行貸款利息	<b>118,481</b>	54,830
優先票據利息	<b>117,494</b>	42,582
其他借款利息	<b>64,293</b>	22,041
總借貸成本	<b>300,283</b>	119,459
資本化金額	<b>(95,517)</b>	(44,753)
	<b>204,766</b>	74,706

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 7. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	<b>2,569</b>	13,200
遞延稅項	<b>709</b>	2,723
	<b>3,278</b>	15,923

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

根據相關中國所得稅規則及規例，於中國成立之附屬公司須繳納25%(截至二零一三年六月三十日止六個月：25%)之中國企業所得稅。

根據中國企業所得稅法及中國頒佈之相關實施細則，本集團須按租金收入總額之10%(截至二零一三年六月三十日止六個月：10%)繳納中國預扣所得稅。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 8. 本期間虧損

本集團之本期間虧損已扣除／(計入)以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
利息收入	<b>(7,247)</b>	(858)
其他應付款項撥回	<b>(17)</b>	(34,794)
或然負債撥備撥回	<b>(9,783)</b>	—
攤銷	<b>1,339</b>	718
折舊	<b>816</b>	620
董事酬金	<b>2,360</b>	1,760
賬戶監管費／財務諮詢費	<b>37,881</b>	37,346
撇銷物業、廠房及設備之虧損	<b>450</b>	—
土地及樓宇之營運租賃費用	<b>6,209</b>	1,371

### 9. 股息

董事建議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 10. 每股虧損

#### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔本期間虧損約為30,656,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：41,209,000港元)除以期內已發行普通股之加權平均數4,237,203,695股(截至二零一三年六月三十日止六個月：3,655,806,000股)計算。

#### (b) 每股攤薄虧損

由於期內本公司尚未行使之認股權證對每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未呈列截至二零一四年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，概無具攤薄潛力之股份，故此並無呈列每股攤薄虧損。

### 11. 物業、廠房及設備

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備約為11,664,000港元。

於二零一四年六月三十日，本集團之在建工程已抵押，作為本集團銀行貸款之抵押品(有關詳情載於簡明綜合財務報表附註20(b))。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 12. 預付土地租賃款項

於二零一四年六月三十日，本集團就土地使用權之預付土地租賃款項均為位於中國廣州用於酒店樓宇之中期租約。

於二零一四年六月三十日，土地使用權已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品（其詳情載於簡明綜合財務報表附註20(b)）。

### 13. 投資物業

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期初／年初	<b>663,024</b>	1,126,037
公平值收益	<b>25,228</b>	120,625
分類為待售物業	—	(620,682)
匯兌差額	<b>(6,338)</b>	37,044
期末／年末	<b>681,914</b>	663,024

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 13. 投資物業 (續)

- (a) 於二零一四年六月三十日，本集團所有投資物業均位於中國廣州，並按中期租約持有。

本集團以經營租約持有作出租用途之投資物業乃按公平值計量。本集團投資物業於二零一四年六月三十日之公平值乃根據韋堅信測量師行有限公司作出之估值釐定。該公司為一家與本集團無關連之獨立合資格專業估值師，其於物業估值方面擁有豐富經驗。投資物業之估價是按市值基準採用比較法參考可比較市場交易進行，並根據投資物業特定質素作溢價或折讓調整。由本公司高級管理層審閱及批准於每個中期及年度報告日期編製之估值報告。

- (b) 於二零一四年六月三十日，所有投資物業被作為本集團銀行貸款的抵押品(有關詳情載於簡明綜合財務報表附註20(b))。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 13. 投資物業 (續)

- (c) 於二零一四年六月三十日，本集團根據不可解除的經營租賃在未來應收的最低租賃款項總額如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<b>53,159</b>	52,374
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>186,601</b>	215,551
	<b>239,760</b>	267,925

### 14. 無形資產

本集團之無形資產主要包括電腦軟件及於業務合併時於中國廣州取得以中期租約的有利條款持有之若干土地使用權。



## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 15. 存貨

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中待售物業(附註(a))	<b>9,512,009</b>	6,075,409
待售物業	<b>20,585</b>	22,232
	<b>9,532,594</b>	6,097,641

(a) 發展中待售物業預期於以下期間回收：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<b>1,060,739</b>	214,189
超過一年後	<b>8,451,270</b>	5,861,220
	<b>9,512,009</b>	6,075,409

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 15. 存貨 (續)

- (b) 於二零一四年六月三十日，若干發展中待售物業已就本集團的銀行貸款及其他借款作出抵押(有關詳情載於簡明綜合財務報表附註20(b)及20(d))。

### 16. 應收賬款

本集團之應收賬款乃來自物業租賃及物業銷售之應收款項。來自租戶之應收租金於出示發票時到期，物業銷售並無信貸期。

應收賬款按物業租賃發票日期及物業銷售交付日期所作之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	4,375	11,644
七至十二個月	7,343	—
	<b>11,718</b>	11,644

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 17. 預付款項、訂金及其他應收款項

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
收購股本權益之預付款項	—	1,155,287
收購股本權益／土地使用權之訂金	<b>1,834,541</b>	781,567
收購物業發展項目／股本權益 之預付款項	<b>602,267</b>	398,770
預付建築成本	<b>856,767</b>	237,506
其他預付款項、訂金及應收款項	<b>706,702</b>	164,538
	<b>4,000,277</b>	2,737,668

### 18. 受限制銀行存款

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
預售物業之建築項目擔保存款	<b>181,398</b>	169,456
抵押銀行存款(附註20(b))	<b>15,713</b>	13,555
	<b>197,111</b>	183,011

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 19. 應付賬款

本集團之應付賬款包括以下各項：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付建築費用	<b>709,023</b>	435,650
應付土地出讓金相關費用及罰金	<b>57,480</b>	124,414
	<b>766,503</b>	560,064

應付賬款按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	<b>765,120</b>	555,641
四至六個月	<b>652</b>	1,348
七至十二個月	<b>395</b>	2,931
一年以上	<b>336</b>	144
	<b>766,503</b>	560,064

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 20. 銀行及其他借款

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押	<b>3,112,241</b>	1,226,482
優先票據 — 有抵押	<b>1,386,401</b>	1,387,851
其他借款 — 有抵押	<b>1,588,232</b>	1,931,595
	<b>6,086,874</b>	4,545,928

(a) 應償還之銀行貸款及其他借款如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非即期	<b>4,345,370</b>	3,057,112
即期	<b>1,741,504</b>	1,488,816
	<b>6,086,874</b>	4,545,928

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 20. 銀行及其他借款 (續)

#### (b) 銀行貸款

於二零一四年六月三十日，銀行貸款由以下各項擔保：

- (i) 本集團賬面值約為681,914,000港元之投資物業；
- (ii) 本集團分類為預付土地租賃款項之土地使用權及土地上之在建工程分別約為50,147,000港元及25,102,000港元；
- (iii) 本集團之發展中待售物業約為4,835,583,000港元；
- (iv) 本集團之抵押銀行存款約為15,713,000港元；
- (v) 本公司附屬公司毅冠有限公司、愉興有限公司、速溢有限公司及廣州怡發之全部已發行股本之抵押；
- (vi) 本集團賬面值約為681,914,000港元之投資物業獲得的所有租金收入分配；
- (vii) 本公司董事朱慶崧先生(又名朱慶伊先生)及廣州怡發之一名董事所簽立之擔保；及
- (viii) 由廣東珠光簽立之企業擔保。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光有重要影響力，故廣東珠光被視為本集團之關聯公司。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 20. 銀行及其他借款 (續)

(c) 二零一三年優先票據

根據日期為二零一三年七月二十二日之票據購買協議及其若干補充協議，本公司於二零一三年向若干投資者發行本金總額為200,000,000美元的有抵押及擔保優先票據(「二零一三年優先票據」)。二零一三年優先票據於二零一六年八月四日到期，按年利率12.5%計息。

二零一三年優先票據乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 融德擁有之1,200,000,000股本公司普通股股份；
- (ii) 本公司以下附屬公司之100%股本權益：泰恒、冠恒、達東及惠豐；
- (iii) 融德、泰恒、冠恒、達東、惠豐及珠光集團(香港)有限公司簽立之企業擔保；及
- (iv) 本公司董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)作出之擔保。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 20. 銀行及其他借款 (續)

(d) 其他借款

其他借款乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 本集團之發展中待售物業約為1,150,653,000港元；
- (ii) 豐順鹿湖作出之資產抵押，豐順鹿湖之註冊資本分別由廣東珠光及廣東新南方擁有80%及20%；
- (iii) 廣東珠光、廣州珠光房地產、北京珠光房地產及廣州珠光投資等關聯公司簽立之企業擔保；
- (iv) 本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)作出之擔保；
- (v) 廣東海聯非控股股東簽立之企業擔保；及
- (vi) 廣東海聯之全部股本權益。



## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 20. 銀行及其他借款 (續)

#### (d) 其他借款 (續)

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光及豐順鹿湖有重要影響力，故豐順鹿湖被視為本集團之關聯公司。此外，本公司董事朱沐之先生(又名朱拉伊先生)擁有廣東新南方之控制權。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光、廣州珠光房地產、北京珠光房地產及廣州珠光投資有重要影響力，故廣東珠光、廣州珠光房地產、北京珠光房地產及廣州珠光投資被視為本集團之關聯公司。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 21. 或然負債撥備

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
期初	9,733
不計成本及攤銷之結算所產生之扣減	(9,783)
業務合併之公平值調整	25,122
匯兌差額	(21)
期末	25,051

本集團擁有因提供擔保而產生之現有責任，由業務合併(附註23)產生之或然負債已確認撥備約為25,122,000港元，有關撥備涉及廣州怡發就授予廣州怡發之受投資公司廣東省樺水水利投資有限公司(「廣東樺水」)人民幣300,000,000元(相當於約為377,952,000港元)之貸款融資而向一間銀行提供之擔保。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 22. 股本

	股數		股本	
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
附註				
法定股本：				
每股面值0.10港元 之普通股	<b>6,000,000,000</b>	6,000,000,000	<b>600,000</b>	600,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元 之普通股				
期初／年初	<b>4,224,118,458</b>	3,655,806,000	<b>422,412</b>	365,581
行使認股權證後 發行之股份 (a)	<b>13,749,944</b>	10,312,458	<b>1,375</b>	1,031
發行股份	—	558,000,000	—	55,800
期末／年末	<b>4,237,868,402</b>	4,224,118,458	<b>423,787</b>	422,412

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 22. 股本 (續)

附註：

- (a) 行使本公司認股權證所賦予之認購權後，本公司分別於二零一四年一月八日及二零一四年一月十五日按每股行使價2.2691港元發行兩批分別10,312,458股及3,437,486股新普通股(合共13,749,944股新普通股)。該等新股份與本公司現有股份在所有方面均享有同等權益。發行股份溢價約為29,825,000港元，計入本公司股份溢價。此外，約為11,330,000港元之金額在行使認股權證後由認股權證儲備重新分類為股份溢價。

### 23. 收購附屬公司

於二零一四年三月三十一日，本集團以現金代價約為151,599,000港元及由本公司發行每股0.10港元之558,000,000股新普通股(「代價股份」)收購樂得控股有限公司(「樂得」)50%之已發行股本(「樂得收購事項」)。

樂得為一間投資控股公司，連同其全資附屬公司海樂投資有限公司及廣州怡發(統稱「樂得集團」)主要於中國從事物業發展業務。收購樂得集團乃為增強本集團的物業發展業務。

董事認為，倘目前可予行使收購樂得餘下50%股本權益之認購期權，將使本集團擁有對樂得100%之投票權，有關投票權可賦予本集團現時控制樂得集團相關活動之權力。因此，樂得集團自收購日起綜合入賬。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 23. 收購附屬公司 (續)

所收購樂得集團於收購日之可識別資產及負債之臨時公平值呈列如下：

附註	千港元 (未經審核)
所收購的資產淨值：	
可供出售之金融資產	638
發展中待售物業	2,723,652
預付款項、訂金及其他應收款項	357,010
銀行結餘	35,983
應付賬款	(239,581)
應計費用及其他應付款項	(448,538)
或然負債撥備	(25,122)
遞延稅項負債	(1,355,908)
	1,048,134
非控股權益	(524,067)
商譽	348,239
	872,306
以下列方式支付：	
現金	151,599
發行代價股份 (a)	1,551,240
所轉讓之總代價	1,702,839
於二零一三年計提之減值虧損	(830,533)
	872,306
收購產生的現金流入淨額：	
已付總現金代價	(151,599)
於二零一三年已付之現金代價	150,000
所收購之現金及現金等值項目	35,983
	34,384

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 23. 收購附屬公司 (續)

附註：

- (a) 於二零一三年，樂得收購事項之預付款乃參考本公司普通股於發行日期之收市價就於二零一三年十二月三十一日發行之代價股份之公平值臨時確認入賬。於收購日，已發行代價股份之公平值乃基於本公司普通股於收購日之收市價釐定。代價股份於發行日期之公平值與代價股份於收購日之公平值之差額約為284,580,000港元乃確認為股份溢價之減少及預付款項(現已成為投資於樂得之部份成本)賬面價值之減少。

董事認為由業務合併產生之商譽與由本集團有機會將有關對中國地區之專業知識引進至樂得集團對預期未來經營協同作用有關。

因收購樂得集團而產生之商譽及樂得集團之非控股權益乃按臨時基準計量，原因是所收購可識別資產及負債之性質及公平值僅可按臨時基準釐定。本集團正爭取進行獨立專業估值以取得公平值。臨時金額可於初始會計年度完成後進行調整。

於收購日確認之非控股權益乃按非控股股東於收購日應佔樂得集團之可識別資產及負債臨時公平值淨額之比例計算。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 23. 收購附屬公司 (續)

因業務合併產生之或然負債已確認撥備約為25,122,000港元(有關詳情載於附註21)。

收購相關成本約為207,000港元已於轉撥代價摒除，並於簡明綜合損益表「行政費用」項目內確認為截至二零一四年六月三十日止六個月之開支。

樂得集團自收購日起至報告期末對本集團營業額及業績之貢獻如下：

	千港元
營業額	—
虧損	<b>(20,546)</b>

倘收購事項於二零一四年一月一日完成，則本集團本期間總營業額將約為24,400,000港元，而本期間虧損將約為58,353,000港元。備考資料僅供說明，並非表示收購事項於二零一四年一月一日完成的情況下，本集團可實際錄得之營業額及經營業績的指標，亦不擬作為未來業績之預測。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 24. 出售分類為待售之出售組合之資產及負債

於二零一四年六月三十日，本集團完成出售兩間附屬公司高虹控股有限公司（「高虹」）及長通控股有限公司（「長通」）之全部已發行股本，總代價約為862,614,000港元，以致產生出售分類為待售之出售組合資產及負債之收益約為198,607,000港元。高虹、長通以及彼等各自的附屬公司保智有限公司及亮興投資有限公司乃從事物業投資及物業租賃活動。

預期將於自二零一三年十二月三十一日起計十二個月內出售之出售組合（計入本集團之物業租賃分部）應佔之資產及負債已分類為待售，並於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表內獨立呈列。

### 25. 或然負債

本集團為本集團物業之若干買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就買方使用之按揭融資額度 向銀行提供擔保	<b>1,012,425</b>	860,245



## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 25. 或然負債 (續)

根據擔保之條款，倘按揭出現任何違約情況，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團之後有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將於買方獲發出物業房地產權證及完成按揭物業的有關登記後解除。

於報告日期，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，因此並無確認。

### 26. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	3,830	5,443
樂得收購事項	—	1,599
	<b>3,830</b>	7,042

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 27. 租約承擔

於二零一四年六月三十日，根據不可撤銷經營租約本集團應付之未來最低租約款項如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年以內	<b>31,471</b>	9,472
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>100,030</b>	84,271
五年以上	<b>290,079</b>	303,498
	<b>421,580</b>	397,241

經營租約款項指本集團就其香港及中國物業應付之租金。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 28. 關聯方交易

除於簡明綜合財務報表其他地方所披露之該等關聯方交易及結餘外，本集團與其關聯方存在下列交易及結餘：

- (a) 期內，本集團於中國之主要營業地點乃由廣東珠光提供，且並無就此作出收費。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光有重要影響力，故廣東珠光被視為本集團之關聯公司。

- (b) 應計費用中合共1,210,000港元(於二零一三年十二月三十一日：810,000港元)之款項為應付予本公司董事之應計董事薪酬。應計董事薪酬為無抵押、免息及以現金支付。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 28. 關聯方交易 (續)

(c) 計入預付款項、訂金及其他應收款項之金額如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
收購股本權益／土地使用權 之訂金：		
— 朱慶淞先生(又名朱慶伊先生) 及朱沐之先生 (又名朱拉伊先生) (為本公司主要管理人員)	400,000	—
— 融德投資有限公司 (為本公司之最終控股公司)	—	400,000
— 廣東珠光	377,952	—
— 三亞珠光投資有限公司 (「三亞珠光」)	251,968	—
其他應收款項：		
— 廣東珠光	68,378	—

三亞珠光為廣東珠光之全資附屬公司。由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光及三亞珠光有重要影響力，故三亞珠光被視為本集團之關聯方。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 28. 關聯方交易 (續)

- (d) 預付款項、訂金及其他應收款項中收購物業發展項目／股本權益之預付款項約為500,518,000港元(於二零一三年十二月三十一日：398,770,000港元)已透過授權代理收購廣東珠光之附屬公司持有之若干物業發展項目／股本權益預付。廣東珠光向本集團承諾，確保其附屬公司妥為履行彼等於與本集團之授權代理簽訂之若干諒解備忘錄及／或協議下之責任。
- (e) 其他應付款項中約為5,304,000港元(於二零一三年十二月三十一日：18,253,000港元)、1,344,000港元(於二零一三年十二月三十一日：1,347,000港元)及1,107,000港元(於二零一三年十二月三十一日：1,118,000港元)之款項分別為應付廣東珠光、廣州珠光房地產及廣州市珠江灣房地產有限公司(「廣州珠江灣房地產」)之款項。

由於本公司最終控股方廖騰佳先生於廣州珠光房地產及廣州珠江灣房地產擁有重大影響力，因此廣州珠光房地產及廣州珠江灣房地產被視為本集團之關聯公司。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 29. 報告期後事項

根據日期為二零一四年六月二十日之有條件票據購買協議(「票據購買協議」)，本公司已同意分兩批向若干投資者發行本金總額最多為350,000,000美元之有抵押及有擔保優先票據(「二零一四年優先票據」)。二零一四年優先票據自發行日期起計36個月到期，按年利率11.8%計息，並於每三個月期末支付利息。於發行二零一四年優先票據的同時，本公司將向投資者授出行使價總額為70,000,000美元之未繳款認股權證(「二零一四年認股權證」)，以按每股普通股2.3778港元之初始行使價認購本公司229,624,022股普通股，惟須受若干調整事項限制。二零一四年認股權證可由發行日期起最多36個月內任何時間行使。

根據票據購買協議，本公司於二零一四年七月向若干投資者發行本金總額為100,000,000美元之第一批優先票據。於發行第一批優先票據的同時，本公司亦向該等投資者授出總行使價為20,000,000美元之未繳款認股權證。

二零一四年優先票據及二零一四年認股權證之詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十二日、二零一四年六月二十六日、二零一四年七月十七日及二零一四年七月十八日之公告內。

### 30. 財務報表之批准

財務報表已於二零一四年八月二十七日由董事會批准及授權刊發。

## 其他資料

### 中期股息

董事議決不派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

### 董事於合約之權益

除了於簡明綜合財務報表附註28披露者外，於本期內任何時間，概無任何董事於本公司或其任何附屬公司所訂立之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

### 競爭權益

本期內及於二零一四年六月三十日，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第8.10條，本公司執行董事黃佳爵先生及廖騰佳先生以董事身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務(簡稱「競爭業務」)的公司中擁有權益。因此，彼等被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務擁有權益。然而，由於概無上述董事能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益的董事將於董事會會議上投棄權票，因此，上述董事在競爭業務的權益將不會影響其作為董事的身份或損害本集團和股東的利益。

除上文披露外，概無本公司董事或彼等各自的聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之本公司業務以外之任何業務中擁有權益。

### 購買、出售或贖回股份

於回顧期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

## 董事於股份、相關股份及債權證之權益及短倉

於二零一四年六月三十日，本公司之董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份（視情況而定）中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括任何有關董事或最高行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條記入由本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或須根據上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於股份之權益及淡倉

本公司董事姓名	權益性質	股份總數	佔已發行 股份總數之 概約百分比
廖騰佳先生	受控制法團之權益	2,470,018,000 (L)	58.28% (L)
		174,528,079 (S)	4.12% (S)
朱慶淞先生	受控制法團之權益	2,470,018,000 (L)	58.28% (L)
		174,528,079 (S)	4.12% (S)

(L) 好倉

(S) 淡倉

附註：融德投資有限公司（「融德」）分別由廖騰佳先生及朱慶淞先生合法實益擁有36.00%及34.06%權益。根據證券及期貨條例，廖騰佳先生及朱慶淞先生均被視為於融德實益擁有之2,470,018,000股股份中擁有權益。據董事所知，於融德擁有之股份中，(i) 458,000,000股、465,000,000股及1,200,000,000股股份已由融德分別質押予中國華融資產管理股份有限公司（廣東省）分公司（「中國華融」）、Shoreline Value 1, Limited（「Shoreline」）及The Bank of New York Mellon, Hong Kong Branch（「BNY HK」），且根據相關貸款協議，Shoreline有權將上述465,000,000股股份所抵押之貸款轉換為70,528,079股股份；及(ii)根據融德與二零一三年優先票據投資者（「二零一三年票據投資者」）簽訂之借股協議，融德有權借予二零一三年票據投資者合共104,000,000股股份。



## 董事於股份、相關股份及債權證之權益及短倉 (續)

### 於本公司相聯法團股份之權益

本公司董事／ 最高行政人員姓名	相聯法團 名稱	權益性質	股份數目	權益概約
				百分比
廖騰佳	融德	實益擁有人	71,992	36.00%
朱慶淞(又名朱慶伊先生)	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之(又名朱拉伊先生)	融德	實益擁有人	59,888	29.94%

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指由本公司存置之登記冊之任何權益及淡倉；或須根據上市規則所載之標準守則知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉

據董事所知，於二零一四年六月三十日，以下人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條規定須在存置之登記冊中所記錄之權益及淡倉如下：

股東名稱	附註	權益性質	普通股數目	概約百分比	相關股份數目	概約百分比
融德	1	實益擁有人	2,470,018,000 (L)	58.28%	—	—
			174,528,079 (S)	4.12%		
中央滙金投資有限責任公司 (「中央滙金」)	2,3,4	受控制法團之權益	1,304,787,376 (L)	30.79%	54,999,780(L)	1.30%
			104,787,376 (S)	2.47%	54,999,780(S)	1.30%
中國農業銀行股份有限公司 (「中國農業銀行」)	2	受控制法團之權益	1,231,200,000 (L)	29.05%	41,249,834(L)	0.97%
			31,200,000 (S)	0.74%	41,249,834(S)	0.97%
農銀國際控股有限公司 (「農銀國際」)	2	受控制法團之權益	1,231,200,000 (L)	29.05%	41,249,834(L)	0.97%
			31,200,000 (S)	0.74%	41,249,834(S)	0.97%
農銀國際投資管理有限公司 (「農銀國際投資管理」)	2	受控制法團之權益	1,231,200,000 (L)	29.05%	41,249,834(L)	0.97%
			31,200,000 (S)	0.74%	41,249,834(S)	0.97%
Silver Bloom Investments Limited (「Silver Bloom」)	2	抵押權益	1,200,000,000 (L)	28.32%	—	—
			實益擁有人	31,200,000 (L)		
			31,200,000 (S)	0.74%	41,249,834(S)	0.97%

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

股東名稱	附註	權益性質	普通股數目	概約百分比	相關股份數目	概約百分比
中華人民共和國財政部 (「財政部」)	2	受控制法團之權益	1,231,200,000 (L)	29.05%	41,249,834(L)	0.97%
			31,200,000 (S)	0.74%	41,249,834(S)	0.97%
中國建設銀行股份有限公司 (「中國建設銀行」)	3	受控制法團之權益	1,225,287,456 (L)	28.91%	13,749,946(L)	0.32%
			25,287,456 (S)	0.60%	13,749,946(S)	0.32%
工銀國際控股有限公司 (「工銀國際」)	4	受控制法團之權益	1,248,299,890 (L)	29.46%	—	—
			48,299,890 (S)	1.14%	—	—
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)	5	抵押權益	1,200,000,000 (L)	28.32%	—	—
中國東方資產管理公司 (「東方資產」)	1,6	受控制法團之權益	136,224,629 (L)	3.21%	136,224,629(L)	3.21%
			抵押權益	465,000,000 (L)	10.97%	—
張芳榮	7	受控制法團之權益	557,500,000 (L)	13.16%	—	—
荃興控股有限公司 (「荃興」)	7	實益擁有人	557,500,000 (L)	13.16%	—	—
中國華融資產管理股份有限公司 (廣東省)分公司(「中國華融」)	1,7	抵押權益	923,000,000 (L)	21.78%	—	—

(L) 好倉

(S) 淡倉

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

附註：

- (1) 據董事所知，於融德持有之股份中，(i) 458,000,000股、465,000,000股及1,200,000,000股股份已由融德分別質押予中國華融、Shoreline及BNY HK，且根據相關貸款協議，Shoreline有權將上述465,000,000股股份所抵押之貸款轉換為70,528,079股股份；及(ii) 根據融德與二零一三年票據投資者簽訂之借股協議，融德借予二零一三年票據投資者合共104,000,000股股份。
- (2) 根據中央滙金及財政部分別於二零一四年一月十五日、二零一四年一月九日及二零一四年一月八日存檔之權益披露通知，Silver Bloom持有本公司股份及相關股份之直接權益。Silver Bloom為農銀國際投資管理之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。中央滙金及財政部分別擁有中國農業銀行之40.28%及39.21%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於本公司之該等股份中擁有權益。
- (3) 根據中國建設銀行於二零一四年一月八日存檔之權益披露通知，Design Time Limited持有本公司股份及相關股份之直接權益，並為CCBII Investments Limited (「CCBII」) 之全資附屬公司。CCBII為建銀國際(控股)有限公司(「建銀國際」)之全資附屬公司。建銀國際為建行金融控股有限公司(「建行金融控股」)之全資附屬公司。建行金融控股為建行國際集團控股有限公司(「建行國際集團」)之全資附屬公司。建行國際集團為中國建設銀行之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一四年一月十五日及二零一四年一月九日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國建設銀行之57.26%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，CCBII、建銀國際、建行金融控股、建行國際集團、中國建設銀行及中央滙金被視為於本公司之該等股份中擁有權益。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

- (4) 根據工銀國際於二零一三年十月十五日存檔之權益披露通知，Fine Process Limited持有本公司股份及相關股份之直接權益，並為ICBC International Investment Management Limited (「ICBCIIM」) 之全資附屬公司。ICBCIIM為工銀國際之全資附屬公司。工銀國際為中國工商銀行股份有限公司(「中國工商銀行」) 之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一四年一月十五日及二零一四年一月九日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國工商銀行之35.36%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，ICBCIIM、工銀國際、中國工商銀行及中央滙金被視為於本公司之該等股份中擁有權益。
- (5) 根據BNY於二零一三年十月十七日存檔之權益披露通知，BNY HK持有本公司股份之直接權益，並由BNY全資擁有。
- (6) 根據東方資產於二零一四年一月七日存檔之權益披露通知，Shoreline持有本公司575,099,734股股份之直接權益，並為中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「東方資產國際」) 之全資附屬公司，而Wise Leader Assets Limited (「Wise Leader」) 及東銀發展(控股)有限公司(「東銀」) 分別持有東方資產國際50%及50%權益。東銀持有Wise Leader 100%權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於Shoreline持有之本公司股份中擁有權益。

根據東方資產於二零一四年一月七日存檔之權益披露通知，佳創意投資有限公司持有本公司26,124,895股股份之直接權益，亦為東方資產國際之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於佳創意投資有限公司持有之本公司股份中擁有權益。

- (7) 根據荃興於二零一四年一月十四日存檔之權益披露通知，荃興已將465,000,000股股份質押予中國華融。荃興為本公司該等股份之實益擁有人，而其由張芳榮先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於本公司之該等股份中擁有權益。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

(8) 就本節而言，於本公司之持股百分比乃以4,237,868,402股已發行股份為基準計算。

除上文所披露者外，就董事所知，本公司並無接獲任何知會於股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

## 企業管治

董事認為，本公司在截至二零一四年六月三十日止六個月期間內均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.2.1條及第A.4.2條除外。

企業管治守則（上市規則附錄十四）之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有區分，不應由同一名人士兼任。由於委任朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）（「朱先生」）為董事會主席，故朱先生將同時擔任董事會主席兼本公司行政總裁。董事會相信由同一名人士兼任主席及行政總裁之角色，可確保本集團內之貫徹領導及可令本集團之整體策略規劃更有效及具效率。董事會認為目前安排之權力及授權平衡將不受削弱，而此架構將得以使本公司作出及推行決策。

## 企業管治 (續)

根據企業管治守則之守則條文第A.4.2條，每位董事須最少每三年輪值告退一次，根據本公司之公司細則，本公司之董事會主席毋須輪值告退或於釐定退任董事人數時將不予計算在內。由於連續性是成功落實長期業務計劃之關鍵所在，故董事會相信主席連任可為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規畫及執行長期業務策略。因此，董事會認為董事會主席毋須輪值告退。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載之董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定於截至二零一四年六月三十日止期間均遵守標準守則所載之規定準則。

## 審核委員會

審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。委員會已與管理層審閱本集團採用之會計原則和政策並與管理層討論有關稽核、內部監控及財務報告事項，包括審閱本公司截至二零一四年六月三十日止六個月內之未經審核簡明綜合財務報表，其認為有關報告乃符合適用之會計標準及上市規則，並已作足夠披露。

## 感謝

本人謹代表董事會對一直支持本集團之股東及於本期內盡心作出寶貴貢獻之員工，衷心致謝。

承董事會命  
珠光控股集團有限公司  
主席  
朱慶崧

香港，二零一四年八月二十七日