

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

(股份代號：1176)

二零一五年中期業績

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」)截至二零一五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	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
營業額— 銷售物業	1,235,745	—
— 租金收入	26,832	24,400
投資物業之公平值收益	36,985	61,215
出售附屬公司之收益	—	198,607
本公司擁有人應佔本期間虧損	<u>(187,670)</u>	<u>(396,213)</u>
	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值	19,672,404	20,235,831
負債總值	16,018,628	16,390,607
權益總值	<u>3,653,776</u>	<u>3,845,224</u>

* 僅供識別

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一五年上半年，中國經濟仍面臨國內經濟下行的壓力，中國政府出台一系列措施，以保持中國經濟在合理區間運行。根據中國國家統計局的資料，中國的國內生產總值按7.0%的增速增長。

儘管中國房地產市場並未全面復甦，在中國政府出台的下調利率、放寬按揭貸款及購房限制、放鬆住房公積金按揭及提取限制、縮短個人住房轉讓營業稅免徵期限以及降低二次置業按揭首付比例等一系列寬鬆政策後，房地產市場銷售出現企穩跡象。一線城市的購房需求仍然強勁，房價將回歸穩步上升的趨勢，尤其是房屋交易量龐大及庫存壓力較低的城市，房價上升相對而言將較為明顯。就主要二線城市的房價而言，隨著市場環境進一步開放及購房需求繼續上升，房價將趨於穩定。

展望二零一五年下半年，房地產市場需求預期將會改善，從而趨向持續穩定增長。整個行業的市場化將得到加強，從而進一步帶動市場需求。因此，房地產市場預期將受惠於有利的政策，並達致資源整合。

物業發展及銷售

期內，本集團於二零一五年上半年完成合約銷售額約1,166,290,000港元及合約建築面積（「建築面積」）約49,213平方米（「平方米」）。詳情列示如下：

項目	合約銷售 千港元	已售建築面積 (平方米)
珠控國際中心	905,774	18,732
珠光·天湖御景花園（「天湖御景」）	134,963	18,308
珠光·御景山水花園（「御景山水花園」）	87,059	10,238
珠光新城國際	8,551	157
	<hr/>	<hr/>
	1,136,347	47,435
停車位	29,943	1,778
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,166,290</u>	<u>49,213</u>

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

於二零一五年六月三十日，本集團持有八個物業發展項目，詳情如下：

南沙御景 — 100% 權益

「南沙御景」位於中華人民共和國(「中國」)廣州市南沙區金洲大道，為南沙中心商業區。該項目已於二零一三年竣工交付，僅餘停車位可供出售。期內，停車位已推出銷售，並已交付148個停車位，剩餘80個停車位預期短期內交付。

珠控國際中心 — 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，位於廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目佔地面積約10,449平方米，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133,297平方米。本集團已於二零一四年交付約39,748平方米，剩餘可售面積將供出售或出租。期內，約7,491平方米已出租予多個租戶，剩餘面積將根據市況出售或出租。

珠光新城國際 — 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，並享有總建築面積約34,852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。期內，該項目已可供交付並已交付約16,422平方米。剩餘面積將於二零一六年上半年交付。

御景山水花園 — 70% 權益

「御景山水花園」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。總建築面積為約886,270平方米，並分為四期開發。第一期已於二零一四年及二零一五年上半年分別竣工並交付約95,410平方米及55,920平方米。第二期將於二零一五年下半年及二零一六年交付。第三期及第四期總建築面積約432,853平方米預期將於二零一七年及二零一八年竣工。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

天湖御景 — 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。鑒於該土地位於御景山水花園旁邊，本集團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240,296平方米，並分為兩期發展。第一期已於二零一四年第四季度啟動預售，預期於二零一六年交付。第二期亦將於短期內預售。

雲山御景 — 100% 權益

「雲山御景」位於廣州白雲區白雲山附近，為廣州市傳統高尚物業市場中心。該地盤與配備完善之住宅及商業社區比鄰，距離廣州市中心商業區僅15分鐘車程。該項目佔地面積約94,221平方米，將發展為高尚別墅和多層洋房及若干公共設施。該項目土地前期工程已展開，預計將於二零一六年上半年取得預售許可證。

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200,083平方米，其中約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、低層住宅樓宇及精品酒店，預期總建築面積約124,521平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約43,004平方米，包括57幢別墅及5幢住宅樓宇，第二期總建築面積約81,517平方米，包括28幢別墅、3幢住宅樓宇及1間酒店。別墅及住宅樓宇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。

珠光·逸景 — 100% 權益

「珠光·逸景」位於中國河北省香河縣新開街168號。該項目將發展為多棟住宅樓宇，總建築面積約193,629平方米。土地前期工程預計於二零一五年下半年展開。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

土地儲備

本集團之策略為維持充足之土地儲備組合，以確保足以支撐本集團於未來三至五年之自身發展需求。期內，除卻仍在磋商之少數潛在項目外，本集團並無收購任何其他土地。本集團繼續調查現有城市，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的新城市。

物業投資

於二零一五年六月三十日，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18,184平方米。期內，珠控國際中心之若干部份經已租出，管理層有意保留若干部份作為投資物業，以便為本集團帶來穩定收入。

業務前景

展望二零一五年下半年，預期政府仍將保持穩健及寬鬆的貨幣政策。二零一五年下半年的整體經濟情況將會較二零一五年上半年略有改善。中國的房地產市場將出現復甦，若干城市的房價亦將顯著增長。前期實施的寬鬆貨幣政策的效應將反映於二零一五年下半年。

本集團對房地產行業的發展持審慎樂觀態度。我們將透過收購位於適當地點的優質地塊及發展城市重建項目，繼續把握房地產市場的商機。此外，本集團將繼續專注於特定區域及開發旨在迎合具有不同需求的客戶(如剛需客戶及有改善住房條件需求的客戶)的各類型項目。

財務回顧

營業額及分類資料

營業額

本集團之營業額由物業銷售及租金收入所產生。本集團營業額約1,262,577,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：24,400,000港元)。營業額增加主要由於已交付使用的物業數量多於二零一四年同期。期內，已交付的總面積約74,120平方米(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。租賃收入錄得10%增加至約26,832,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：24,400,000港元)，增加主要是由於期內珠控國際中心之若干部份已出租所致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

營業額及分類資料 (續)

投資及其他收入

本期投資及其他收入增加至約 84,791,000 港元，與去年同期相比，主要由於自銀行存款及收購股本權益之按金／預付款項獲取之利息收入分別增加約 53,245,000 港元及 27,455,000 港元。

投資物業之公平值收益

投資物業公平值收益包括地中海國際酒店及珠控國際中心已出租部份。期內公平值收益主要由珠控國際中心已出租部份產生。

銷售及營銷開支

本期間之銷售及營銷開支約 7,593,000 港元 (截至二零一四年六月三十日止六個月：17,829,000 港元)，這是由於期內交付多個項目而引致推廣費用顯著減少。

行政費用及其他開支

本集團的行政費用及其他開支輕微下調至約 83,935,000 港元 (截至二零一四年六月三十日止六個月：84,132,000 港元)，主要由於期內推行成本控制方案漸見成效。

融資成本

本期間融資成本約 493,931,000 港元 (截至二零一四年六月三十日止六個月：204,766,000 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本公司於二零一四年下半年及二零一五年上半年發行本金總額為 200,000,000 美元之優先有抵押票據及與同期相比新增銀行及其他借款所致。

所得稅

所得稅包括中國企業所得稅 (「企業所得稅」)、土地增值稅 (「土地增值稅」) 和因投資物業重估引致的遞延所得稅。期內所得稅項大幅增加主要是由於交付物業導致相關企業所得稅及土地增值稅分別增加至約 142,455,000 港元 (截至二零一四年六月三十日止六個月：2,569,000 港元) 及 47,206,000 港元 (截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。

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

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘(包括受限制銀行存款)約5,603,926,000港元(二零一四年十二月三十一日：4,068,640,000港元)。

借貸、集團資產抵押及資產負債比率

本集團之銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押	3,393,953	3,294,531
優先票據 — 有抵押	2,858,728	2,112,163
其他借款 — 有抵押	3,270,674	3,419,434
	<u>9,523,355</u>	<u>8,826,128</u>

- (a) 借款(包括有抵押銀行貸款、有抵押優先票據及有抵押其他借款)乃由以下各項擔保：(i) 投資物業；(ii) 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；(iii) 發展中待售物業及待售物業；(iv) 抵押銀行存款；(v) 本集團若干附屬公司之股本權益；(vi) 來自若干投資物業之所有租金收入分配；(vii) 一名獨立第三方、關聯公司、控股股東及一間附屬公司之一名非控股股東作出之企業擔保；(viii) 本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)、廖騰佳先生、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)及附屬公司一名董事簽立之擔保；(ix) 控股股東實益擁有之本公司普通股；及(x) 由廣東豐順鹿湖溫泉渡假村有限公司提供之資產抵押。
- (b) 資本負債比例按借款淨額(計息借款總額扣除現金及現金等值項目以及受限制銀行存款)除以本公司擁有人應佔權益計算。於二零一五年六月三十日，資本負債比率為122%(二零一四年十二月三十一日：140%)。

管理層討論及分析 (續)

或然負債

- (a) 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：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 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	<u>1,147,923</u>	<u>1,019,554</u>

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，亦未獲確認。

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
(b) 就向廣東省樺水水利投資有限公司 (「廣東樺水」) 授出之銀行融資 而向一間銀行作出之擔保	<u>380,415</u>	<u>380,292</u>

於二零一五年六月三十日，向廣東樺水授出之銀行融資動用約337,187,000港元。

於二零一五年六月三十日，約100,326,000港元乃於綜合財務狀況表內確認為負債。

管理層討論及分析 (續)

或然負債 (續)

- (c) 於二零一五年六月三十日，本集團就授予本集團附屬公司香河縣逸景房地產開發有限公司(「香河逸景」)前擁有人之貸款及其利息共計人民幣125,000,000元(相當於約158,506,000港元)提供擔保，並抵押其賬面值約259,828,000港元之若干發展中待售物業予一間金融機構。根據擔保合約之條款，有關擔保及已抵押資產將於貸款及其利息全部償還後最多兩年內獲解除。

於二零一五年六月三十日，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的可能性較低。董事相信香河逸景前擁有人將清償所有欠款。此外，於二零一五年六月三十日，本集團亦欠付香河逸景前擁有人約126,805,000港元。倘香河逸景前擁有人拖欠支付任何貸款，則本集團須負責償還香河逸景前擁有人結欠該金融機構之未償還貸款本金連同應計利息及罰款。董事表明，倘香河逸景前擁有人拖欠付款，本集團屆時將預扣其欠付香河逸景前擁有人之貸款之還款。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，亦未獲確認。

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

於二零一五年六月三十日，本集團共僱用約136名員工於香港及中國工作(二零一四年十二月三十一日：140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

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
營業額	4	1,262,577	24,400
銷售成本		<u>(900,357)</u>	<u>—</u>
毛利		362,220	24,400
投資及其他收入	5	84,791	18,412
其他收益及虧損	6	50,880	(355,091)
銷售及營銷開支		(7,593)	(17,829)
行政費用		(41,328)	(35,685)
其他開支		<u>(42,607)</u>	<u>(48,447)</u>
經營溢利／(虧損)		406,363	(414,240)
融資成本	8	(493,931)	(204,766)
出售附屬公司之收益		<u>—</u>	<u>198,607</u>
除稅前虧損		(87,568)	(420,399)
所得稅	9	<u>(114,343)</u>	<u>(3,278)</u>
本期間虧損	10	<u><u>(201,911)</u></u>	<u><u>(423,677)</u></u>
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(187,670)	(396,213)
非控股權益		<u>(14,241)</u>	<u>(27,464)</u>
		<u><u>(201,911)</u></u>	<u><u>(423,677)</u></u>
每股虧損	12		
基本		<u><u>(3.89 仙)</u></u>	<u><u>(9.35 仙)</u></u>
攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
本期間虧損	<u>(201,911)</u>	<u>(423,677)</u>
除稅後本期間其他全面收益		
可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務而產生之匯兌差額	<u>10,463</u>	<u>(9,460)</u>
本期間全面收益總額	<u>(191,448)</u>	<u>(433,137)</u>
以下人士應佔本期間全面收益總額：		
本公司擁有人	(177,315)	(402,706)
非控股權益	<u>(14,133)</u>	<u>(30,431)</u>
	<u>(191,448)</u>	<u>(433,137)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一五年六月三十日

		二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		26,260	30,715
預付土地租賃款項		47,561	48,273
投資物業		943,138	686,465
無形資產		21,644	23,055
商譽		67,125	77,838
遞延稅項資產		126,106	123,184
可供出售之金融資產		—	—
		1,231,834	989,530
流動資產			
存貨		8,699,775	9,585,820
應收賬款	13	382,401	989,216
預付土地租賃款項		1,456	1,456
預付款項、訂金及其他應收款項		3,684,086	4,485,541
即期稅項資產		68,926	115,628
受限制銀行存款		132,481	171,097
銀行及現金結餘		5,471,445	3,897,543
		18,440,570	19,246,301
流動負債			
應付賬款	14	1,106,083	1,322,537
預售物業收取之所得款項		1,718,655	2,575,210
應計費用及其他應付款項		402,850	479,247
應付最終控股公司款項		65,893	88,511
衍生金融負債		146,381	112,961
借款		5,160,190	2,584,485
融資租賃應付款		817	209
財務擔保合約		100,326	100,297
即期稅項負債		1,111,376	971,797
		9,812,571	8,235,254
流動資產淨值		8,627,999	11,011,047
總資產減流動負債		9,859,833	12,000,577

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零一五年六月三十日

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
借款	4,363,165	6,241,643
融資租賃應付款	1,790	294
遞延稅項負債	1,841,102	1,913,416
	<u>6,206,057</u>	<u>8,155,353</u>
資產淨值	<u>3,653,776</u>	<u>3,845,224</u>
資本及儲備		
股本	481,831	481,831
儲備	2,727,852	2,905,167
	<u>3,209,683</u>	<u>3,386,998</u>
本公司擁有人應佔權益	3,209,683	3,386,998
非控股權益	444,093	458,226
	<u>3,653,776</u>	<u>3,845,224</u>
總權益	<u>3,653,776</u>	<u>3,845,224</u>

附註：

1. 一般資料

本公司是一間於百慕達註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本集團主要於中國從事物業發展及銷售、物業投資及租賃以及項目管理業務。

2. 編製基準

此等簡明財務報表乃根據香港會計師公會（「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二零一四年年度財務報表一併閱讀。編製此等簡明綜合財務報表所使用之會計政策與計算方法與截至二零一四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。

3. 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二零一五年一月一日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」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「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。

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。

4. 營業額

本集團主要於中國從事物業發展及銷售、物業投資及租賃以及項目管理業務。

期內，本集團之營業額指來自物業銷售之收入及租金收入（扣除營業稅、其他銷售相關稅費及折扣）。期內於營業額確認之各重大類別收益之金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	1,235,745	—
租金收入	26,832	24,400
	<u>1,262,577</u>	<u>24,400</u>

5. 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
下列各項之利息收入：		
銀行存款	53,245	1,193
收購股本權益之訂金／預付款項	27,455	—
應收貸款	3,320	6,054
	<hr/>	<hr/>
未按公平值計入損益之金融資產之利息收入總額	84,020	7,247
其他應付款項撥回	127	17
撥備撥回	—	9,783
雜項收入	644	1,365
	<hr/>	<hr/>
	84,791	18,412
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
待售物業轉撥至投資物業時之公平值收益	35,416	—
投資物業之公平值收益	1,569	61,215
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動淨額	—	(36,864)
衍生金融負債之公平值變動淨額	30,602	—
外匯虧損淨額	(6,014)	(13,435)
商譽減值虧損	(10,693)	(365,557)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	(450)
	<hr/>	<hr/>
	50,880	(355,091)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 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)	項目管理 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
截至二零一五年				
六月三十日止六個月：				
對外客戶收益	1,235,745	26,832	—	1,262,577
分部(虧損)/溢利	(67,570)	54,230	—	(13,340)
於二零一五年六月三十日：				
分部資產	15,201,668	976,795	—	16,178,463
分部負債	12,324,664	223,315	—	12,547,979
截至二零一四年				
六月三十日止六個月：				
對外客戶收益	—	24,400	—	24,400
分部(虧損)/溢利(重列)	(505,629)	270,723	—	(234,906)
	物業銷售 千港元 (經審核)	物業租賃 千港元 (經審核)	項目管理 千港元 (經審核)	總額 千港元 (經審核)
於二零一四年				
十二月三十一日：				
分部資產	15,418,258	713,923	—	16,132,181
分部負債	13,417,017	192,679	—	13,609,696

呈報分部之盈虧之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	(13,340)	(234,906)
未分配金額		
其他企業開支	(188,571)	(188,771)
期內綜合虧損	(201,911)	(423,677)

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
融資租賃開支	53	15
銀行貸款利息	173,235	118,481
優先票據利息	225,244	117,494
其他借款利息	165,858	64,293
總借貸成本	564,390	300,283
資本化金額	(70,459)	(95,517)
	<u>493,931</u>	<u>204,766</u>

9. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	142,455	2,569
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	47,206	—
	<u>189,661</u>	<u>2,569</u>
遞延稅項		
— 企業所得稅	(73,221)	709
— 土地增值稅	(2,097)	—
	<u>(75,318)</u>	<u>709</u>
	<u>114,343</u>	<u>3,278</u>

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(截至二零一四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%(截至二零一四年六月三十日止六個月：25%)之企業所得稅。

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%(截至二零一四年六月三十日止六個月：10%)繳納中國預扣所得稅。

本集團發展作銷售之物業就土地價值增加按30%至60%不等之累進稅率徵收土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按物業銷售所得款項減可扣除支出(包括土地使用權租賃開支、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

10. 本期間虧損

本集團之本期間虧損已扣除以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
攤銷	1,411	1,339
出售存貨成本	900,357	—
折舊	1,327	816
董事酬金	6,805	2,360
財務顧問費／賬戶監管費	31,625	37,881
土地及樓宇之營運租賃費用	5,364	6,209

11. 股息

董事建議不派發截至二零一五年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

12. 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187,670,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：396,213,000港元(重列))除以期內已發行普通股之加權平均數4,818,312,935股(截至二零一四年六月三十日止六個月：4,237,203,695股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一五年六月三十日止六個月本公司尚未行使之認股權證並無攤薄影響，原因是該等認股權證之行使價高於股份平均市價，故並未呈列截至二零一五年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

由於截至二零一四年六月三十日止六個月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。

13. 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，除非與買方訂立之相關協議中另有指明則當別論。

應收賬款按收益確認日期所作之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	12,330	987,798
四至六個月	368,717	850
七至十二個月	786	—
一年以上	568	568
	<u>382,401</u>	<u>989,216</u>

14. 應付賬款

本集團之應付賬款包括以下各項：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付建築費用	1,058,792	1,264,701
應付土地出讓金及相關費用	47,291	57,836
	<u>1,106,083</u>	<u>1,322,537</u>

應付賬款按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	866,484	1,296,134
四至六個月	179,102	9,778
七至十二個月	55,600	16,437
一年以上	4,897	188
	<u>1,106,083</u>	<u>1,322,537</u>

15. 比較數字

- (a) 於過往期間，因收購樂得控股有限公司(「樂得」) 50%已發行股本而產生之商譽及樂得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。臨時金額已於截至二零一四年十二月三十一日止初始會計年度完成後進行調整。因此，收購樂得產生之商譽減值虧損(計入「其他收益及虧損」)、樂得之非控股權益以及分部資料及每股基本虧損下之相關披露已據此作出調整。
- (b) 已重新分類若干比較數字以與本期間之呈列一致。有關變動包括損益之「其他收益及虧損」項下之若干收益及虧損分組。

其他資料

中期股息

董事議決不派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

重大事項及交易

期內，本集團訂立以下交易：

- (i) 茲提述本公司日期為二零一四年十二月十七日及二零一五年六月十五日之公告及本公司日期為二零一五年三月五日之通函，本集團擬購買位於中國廣州市荔灣區黃沙大道前廣州南站之50套公寓(「公寓」)。根據最新支付條款，本集團應於二零一五年十月三十一日或之前支付總代價之90%人民幣996,138,000元(相當於1,263,153,000港元)。直至報告日期，已就購買公寓支付墊付款項人民幣760,000,000元(相當於約963,718,000港元)(計入預付款項、訂金及其他應收款項)。
- (ii) 約380,415,000港元之訂金已支付給有意賣方用作收購惠源有限公司之100%股本權益，而該公司現正收購一個物業發展項目。該收購股本權益／土地使用權之訂金已包括在預付款項、訂金及其他應收款項中。
- (iii) 約人民幣679,558,000元(相當於約859,927,000港元)已預付給授權代理用作建議收購一個中國的物業發展項目。截至本簡明綜合財務報表日期，本集團尚未訂立最終協議。該收購股本權益／土地使用權之訂金已包括在預付款項、訂金及其他應收款項中。

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。

企業管治

董事認為，本公司在截至二零一五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、第A.4.2條及第E.1.2條除外。

企業管治 (續)

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(「行政總裁」)之角色應有區分，不應由同一名人士兼任。由於於二零一三年十二月十二日委任朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(「朱先生」)擔任董事會主席，朱先生將兼任董事會主席及本公司行政總裁職務，這並不符合企業管治守則。自二零一五年八月二十一日起，朱先生辭任行政總裁，廖騰佳先生獲委任為行政總裁，主席及最高行政人員之角色已有所區分，並非由同一人擔任，故本公司符合上市規則附錄十四所載之企業管治守則第A.2.1條之規定。

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，從而更有效地規劃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。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席須參加股東週年大會(「股東週年大會」)。董事會主席朱先生由於另有事務處理而未能參加二零一五年股東週年大會。

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二零一五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。審核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，包括審閱截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，其認為有關報表乃符合適用之會計標準及上市規則，並已作足夠披露。

於聯交所及本公司網站刊登中期報告

本公司之中期報告載列上市規則所要求之所有資料，將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.zhuguang.com.hk)刊載。

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。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零一五年八月二十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)、廖騰佳先生(行政總裁)、黃佳爵先生(副主席)、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)及葉麗霞女士；及獨立非執行董事梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士。

本公告登載於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)及香港聯合交易所有限公司發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。