



**珠光控股**  
ZHUGUANG HOLDINGS

中期報告 2016



**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

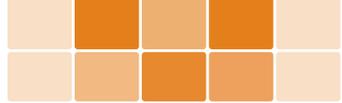
\* 僅供識別



## 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	17
簡明綜合全面收益表	18
簡明綜合財務狀況表	19
簡明綜合權益變動表	22
簡明綜合中期現金流量表	23
簡明綜合中期財務資料附註	25
其他資料	88



## 公司資料

### 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)  
葉麗霞女士

### 獨立非執行董事

梁和平先生太平紳士  
黃之強先生  
馮科博士

### 審核委員會

梁和平先生太平紳士(委員會主席)  
黃之強先生  
馮科博士

### 薪酬委員會

黃之強先生(委員會主席)  
梁和平先生太平紳士  
黃佳爵先生

### 提名委員會

黃之強先生(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

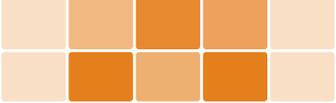
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心第二期  
57樓5702-5703室

### 公司秘書

吳海良先生

### 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
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

羅兵咸永道會計師事務所  
香港  
中環  
太子大廈  
22 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

中國工商銀行(亞洲)有限公司  
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  
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



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於二零一六年上半年，宏觀經濟已從谷底略微復甦。由於政府推出一系列政策（包括寬鬆信貸政策及降低房價首付），房地產行業之需求及交易量仍穩步增加。於二零一六年上半年，本集團加大其發展中項目之銷售力度，實現了合約銷售的穩定銷售額。本集團亦擴大其項目管理服務業務以增加收入來源。

### 物業發展及銷售

期內，本集團於二零一六年上半年完成合約銷售額約1,392,782,000港元及合約建築面積（「建築面積」）約143,925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)
珠光•天湖御景花園(「天湖御景」)	146,674	19,771
珠光•御景山水花園(「御景山水花園」)	457,831	52,926
珠光新城國際	15,914	313
珠光•逸景	666,276	68,284
	1,286,695	141,294
停車位	106,087	2,631
	1,392,782	143,925



## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

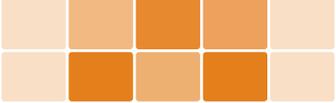
#### 物業發展及銷售 (續)

##### 南沙御景 — 100% 權益

「南沙御景」位於中國廣州市南沙區金洲大道，為南沙中心商業服務區。該項目已竣工，僅餘若干停車位可供出售。期內，約118平方米停車位面積已交付。

##### 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，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢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。該樓宇已竣工並已於過往年度交付約41,412平方米，期內交付約2,537平方米停車位面積。總建築面積中約37,456平方米作為投資物業，累計租出建築面積為26,096平方米，其中8,109平方米已於期內出租，餘下11,360平方米將於未來租出，以賺取租金收入。



## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

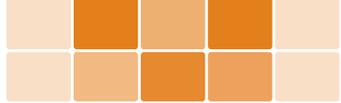
#### 物業發展及銷售 (續)

##### 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，總建築面積約34,852平方米，已發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。該樓宇已於二零一五年及二零一六年上半年分別交付約21,658平方米及434平方米，餘下服務式公寓將盡快交付。臨街商舖(約1,318平方米)已於期內全部出租。

##### 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。該項目佔地面積約294,684平方米，將計劃發展為一個商住綜合項目，包括住宅及商業樓宇、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886,270平方米。建議發展將分為四期進行。第一期及第二期部份已於二零一五年交付合共222,960平方米及於二零一六年上半年交付20,009平方米，第一期及第二期餘下部份將盡快交付。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。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。該項目將發展成為五幢32層現代住宅大樓，總建築面積約240,296平方米。發展分為兩期進行，第一期預期於二零一六年交付。第二期已於二零一六年第二季度推出預售。

##### 珠光•雲嶺湖 — 100% 權益

「珠光•雲嶺湖」位於中國廣州市從化市街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州市中心之間的交通要道。該項目佔地面積約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，該項目將透過出售土地使用權發展為一個綜合旅遊項目，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，第二期總建築面積約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被出售，而酒店將留作長期投資資產。



## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展及銷售 (續)

##### 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。其已於二零一六年第一季度開始預售，預期於二零一七年交付。

#### 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至少三年之自身發展需求。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。本集團繼續探索於本集團已投資城市之新機遇，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

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，而珠控國際中心合共約37,456平方米作為投資物業，累計出租建築面積為26,096平方米，其中8,109平方米已於期內出租。連同若干商業物業，珠控國際中心及該酒店將作中長期投資用途。



## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 項目管理服務

本集團於二零一四年開始從事項目管理服務業務。期內，本集團成功從事若干新項目管理服務，增加了本集團收入來源。本集團將繼續憑藉其於項目管理方面的專業知識，增加未來穩定收入來源。

#### 業務前景

展望二零一六年下半年，預期政府政策將維持穩定並保持不變，二零一六年下半年將維持寬鬆的貨幣政策及流動資金。預期未來房價將會上升，故本集團將繼續擴展廣州業務並尋找其他一線城市(如深圳及北京)之業務之增長機會。同時，本集團將加快開發項目之周轉並積極實施清減存貨策略，確保充足項目供應，以穩步增加合約銷售額，主動參與城市重建及翻新項目。

本集團將關注快速變化之市場環境及風險，透過擴大其融資渠道增加現金流量，降低融資成本，優化債務結構、不斷強化整體財務實力，為本集團業務持續增長提供資金。



## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧

#### 收入

本集團之收入由物業銷售、租金收入、裝修及項目管理收入所產生。本集團收入約434,362,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：1,262,577,000港元)。該減少主要由於已交付的物業數量較二零一五年同期大幅減少。期內，已交付的總面積約23,098平方米(截至二零一五年六月三十日止六個月：74,120平方米)。租金收入錄得69%增加至約45,409,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：26,832,000港元)，增加主要是由於期內珠控國際中心之額外部份已出租所致。期內，本集團確認主要因向其他開發商提供若干項目管理服務產生的項目管理收入共93,547,000港元。

#### 投資及其他收入

本期投資及其他收入減少至約76,320,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：84,020,000港元)，與去年同期相比，主要由於自銀行存款獲取之利息收入減少至約42,990,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：53,245,000港元)。



## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 投資物業之公平值收益

本集團開發並持有若干商業物業(例如酒店、辦公室、商業物業及停車位)，以賺取租金收入或取得資本增值。

本集團的投資物業由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的任何升值或貶值於本集團的綜合損益表中確認為公平值收益或虧損。二零一六年上半年，投資物業之公平值收益由二零一五年同期約36,985,000港元增加至約230,520,000港元，主要由於期內珠控國際中心額外部份以及珠光新城國際之臨街商舖已租出，及若干商業物業已作為投資物業作出租用途。

#### 銷售及營銷開支

本期間之銷售及營銷開支約15,859,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：7,593,000港元)，此乃由於為提振項目之銷量而引致推廣費用增加所致。

#### 行政費用

本集團的行政費用增加至約70,573,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：46,761,000港元，含其他稅款5,433,000港元)，主要由於i)物業管理費增加；ii)為慶祝本集團成立二十週年而發放一次性獎金導致的員工成本增加及iii)行政費用普遍增加，其中包括計提潛在項目盡職調查及再融資的安排及結算之專業費用所致。



## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 融資成本

本期間融資成本約327,184,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：520,816,000港元，含其他銀行手續費26,885,000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。

#### 所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅(「企業所得稅」)、土地增值稅(「土地增值稅」)和因投資物業重估溢價引致的遞延稅項。期間所得稅項增加由於i)因交付物業與上年同期對比減少導致相關企業所得稅及土地增值稅分別減少至約53,173,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：142,455,000港元)及9,981,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：47,206,000港元)；及ii)因期間投資物業重估溢價引致的遞延稅項而抵銷。

#### 現金水平

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目(包括受限制現金以及初步期限三個月以上之定期存款)約6,702,859,000港元(二零一五年十二月三十一日：5,848,861,000港元)。

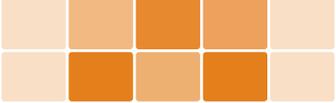
## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押	<b>1,105,204</b>	1,443,118
優先票據 — 有抵押	<b>2,979,052</b>	2,914,608
其他借款 — 有抵押	<b>3,879,017</b>	3,652,517
其他借款 — 無抵押	<b>156,924</b>	158,118
	<b>8,120,197</b>	8,168,361



## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 借款、集團資產抵押及資產負債比率 (續)

- (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)無形資產項下之土地使用權；(iii)發展中物業及完成待售物業；(iv)抵押銀行存款；(v)本集團若干附屬公司及本集團前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、控股股東及本集團前附屬公司作出之企業擔保；(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)由一間關聯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現金、以及初步期限三個月以上之定期存款)除以本公司擁有人應佔權益計算。於二零一六年六月三十日，資本負債比率為40%(二零一五年十二月三十一日：61%)。



## 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。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈之外匯管制規定及條例規限。本集團並無採納任何金融工具作為對沖用途。然而，本集團將會不斷評估其面對之匯率風險，從而決定管理可能產生之外匯風險之對沖政策。

### 僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團共僱用約 167 名員工於香港及中國工作(二零一五年十二月三十一日：148 名)。僱員之薪酬按照其工作性質、市況、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅及退休金。董事之薪酬乃根據資歷、經驗、職務、職責、本公司薪酬政策及現行市況釐定。

本集團並無經歷任何與僱員有關之重大問題，亦無因員工紀律問題而使營運停頓，亦無經歷任何招聘及挽留資深僱員之困難。本集團與其僱員維持良好關係。大部份高級管理層已為本集團工作多年。

## 簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 未經審核 千港元	二零一五年 未經審核 千港元
收入	5	<b>434,362</b>	1,262,577
銷售成本	24	<b>(251,554)</b>	(900,357)
<b>毛利</b>		<b>182,808</b>	362,220
投資物業之公平值收益淨額	7	<b>230,520</b>	36,985
投資及其他收入	23	<b>76,320</b>	84,020
銷售及營銷成本	24	<b>(15,859)</b>	(7,593)
行政費用	24	<b>(70,573)</b>	(46,761)
其他收益淨額		<b>19,439</b>	4,377
<b>經營溢利</b>		<b>422,655</b>	433,248
融資成本	25	<b>(327,184)</b>	(520,816)
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>		<b>95,471</b>	(87,568)
所得稅開支	26	<b>(245,306)</b>	(114,343)
<b>本期間虧損</b>		<b>(149,835)</b>	(201,911)
<b>以下人士應佔虧損：</b>			
本公司擁有人		<b>(159,165)</b>	(187,670)
非控股權益		<b>9,330</b>	(14,241)
		<b>(149,835)</b>	(201,911)
本期間本公司擁有人 應佔虧損之每股虧損 (以每股港仙表示)			
— 基本及攤薄	27	<b>3.30 仙</b>	3.89 仙

第 25 至 87 頁之附註為本未經審核簡明綜合中期財務資料之整體部份。

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 未經審核 千港元	二零一五年 未經審核 千港元
本期間虧損	<b>(149,835)</b>	(201,911)
其他全面收益		
其後可重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	<b>(133,585)</b>	10,463
本期間全面收益總額	<b>(283,420)</b>	(191,448)
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>(286,897)</b>	(177,315)
非控股權益	<b>3,477</b>	(14,133)
	<b>(283,420)</b>	(191,448)

第 25 至 87 頁之附註為本未經審核簡明綜合中期財務資料之整體部份。

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一六年 六月三十日 未經審核 千港元	二零一五年 十二月三十一日 經審核 千港元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	6	49,601	33,707
投資物業	7	2,006,560	1,237,878
無形資產	6	65,540	67,268
發展中物業	8	—	523,358
遞延所得稅資產	19	33,468	33,422
商譽		17,057	17,401
按公平值計入損益之金融資產	13	30,866	23,896
		<b>2,203,092</b>	1,936,930
<b>流動資產</b>			
發展中物業	8	3,839,998	2,818,794
完成待售物業	9	1,461,026	2,055,350
貿易及其他應收款項	10	2,267,768	2,182,306
預付款項	11	496,989	1,571,350
預付稅項		76,857	60,087
可供出售之金融資產	12	702,024	—
按公平值計入損益之金融資產	13	—	954,904
初步期限三個月以上之定期存款		967,623	—
受限制現金	14	434,453	187,747
現金及現金等值項目	15	5,300,783	5,661,114
		<b>15,547,521</b>	15,491,652
<b>總資產</b>		<b>17,750,613</b>	17,428,582

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零一六年 六月三十日 未經審核 千港元	二零一五年 十二月三十一日 經審核 千港元
	附註		
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	16	<b>481,831</b>	481,831
其他儲備	17	<b>3,499,081</b>	3,626,813
累計虧損		<b>(457,094)</b>	(297,929)
		<b>3,523,818</b>	3,810,715
非控股權益		<b>358,972</b>	355,495
<b>總權益</b>		<b>3,882,790</b>	4,166,210
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	18	<b>4,657,738</b>	4,702,108
遞延所得稅負債	19	<b>546,708</b>	373,543
融資租賃應付款		<b>979</b>	1,369
		<b>5,205,425</b>	5,077,020

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零一六年 六月三十日 未經審核 千港元	二零一五年 十二月三十一日 經審核 千港元
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	21	<b>1,464,207</b>	1,861,460
物業收購之應付代價		—	21,805
應付最終控股公司款項	31	<b>880</b>	880
客戶墊款		<b>2,077,339</b>	1,189,098
即期所得稅負債	22	<b>1,506,487</b>	1,505,145
融資租賃應付款		<b>811</b>	833
借款	18	<b>3,462,459</b>	3,466,253
衍生金融工具	20	<b>150,215</b>	139,878
		<b>8,662,398</b>	8,185,352
<b>總負債</b>		<b>13,867,823</b>	13,262,372
<b>總權益及負債</b>		<b>17,750,613</b>	17,428,582

第 25 至 87 頁之附註為本未經審核簡明綜合中期財務資料之整體部份。

朱慶松  
董事

葉麗霞  
董事

## 簡明綜合權益變動表

	未經審核									
	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	匯兌儲備	實繳盈餘	法定儲備	累計虧損	總額	非控股權益	總權益
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註 16)									
截至二零一六年六月三十日止六個月										
二零一六年一月一日之結餘	481,831	3,543,224	(101,922)	(60,561)	239,404	6,668	(297,929)	3,810,715	355,495	4,166,210
全面收益：										
— 本期間(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	(159,165)	(159,165)	9,330	(149,835)
其他全面虧損：										
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	(127,732)	—	—	—	(127,732)	(5,853)	(133,585)
本期間全面收益總額	—	—	—	(127,732)	—	—	(159,165)	(286,897)	3,477	(283,420)
二零一六年六月三十日之結餘	481,831	3,543,224	(101,922)	(188,293)	239,404	6,668	(457,094)	3,523,818	358,972	3,882,790
截至二零一五年六月三十日止六個月										
二零一五年一月一日之結餘	481,831	3,543,224	(101,922)	107,131	239,404	5,611	(888,281)	3,386,998	458,226	3,845,224
全面收益：										
— 本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(187,670)	(187,670)	(14,241)	(201,911)
其他全面收益：										
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	10,355	—	—	—	10,355	108	10,463
本期間全面收益總額	—	—	—	10,355	—	—	(187,670)	(177,315)	(14,133)	(191,448)
二零一五年六月三十日之結餘	481,831	3,543,224	(101,922)	117,486	239,404	5,611	(1,075,951)	3,209,683	444,093	3,653,776

第 25 至 87 頁之附註為本未經審核簡明綜合中期財務資料之整體部份。

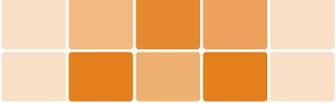
## 簡明綜合中期現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 未經審核 千港元	二零一五年 未經審核 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
經營業務產生之現金		<b>701,056</b>	832,585
已付中國企業所得稅		<b>(27,207)</b>	(37,617)
已付中國土地增值稅		<b>(17,468)</b>	(12,465)
已付利息		<b>(426,114)</b>	(548,230)
<b>經營業務產生現金淨額</b>		<b>230,267</b>	234,273
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>42,990</b>	266,321
添置物業及設備付款		<b>(18,306)</b>	(3,082)
添置無形資產付款		<b>(1,755)</b>	—
購買可供出售之金融資產		<b>(702,024)</b>	—
購買按公平值計入損益之金融資產		<b>(7,442)</b>	—
出售按公平值計入損益之金融資產 之所得款項		<b>954,904</b>	—
給予第三方之現金墊款		<b>(373,113)</b>	(1,253,012)
已收罰金		—	355,129
償還第三方現金墊款		<b>1,988,360</b>	647,260
定期存款(增加)/減少		<b>(967,623)</b>	806,374
現金墊款予關聯方	31(b)(i)	<b>(1,675,691)</b>	(25,300)
關聯方還款	31(b)(i)	<b>308,930</b>	659,120
<b>投資活動(所用)/產生現金淨額</b>		<b>(450,770)</b>	1,452,810

## 簡明綜合中期現金流量表 (續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 未經審核 千港元	二零一五年 未經審核 千港元
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
借款所得款項		<b>965,999</b>	247,401
償還借款		<b>(1,000,502)</b>	(314,534)
發行優先票據之所得款項		—	775,447
支付發行優先票據產生的安排費用		—	(25,212)
增加擔保存款		<b>(321)</b>	—
關聯方現金墊款	31(b)(i)	<b>1,506,521</b>	—
償還關聯方款項	31(b)(i)	<b>(1,502,377)</b>	—
償還融資租賃應付款		<b>(412)</b>	(396)
<b>融資活動(所用)／產生現金淨額</b>		<b>(31,092)</b>	682,706
<b>現金及現金等值項目(減少)／增加淨額</b>			
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		<b>(251,595)</b>	2,369,789
期初之現金及現金等值項目		<b>5,661,114</b>	2,074,510
匯率變動影響		<b>(108,736)</b>	10,487
<b>期末之現金及現金等值項目</b>	15	<b>5,300,783</b>	4,454,786

第25至87頁之附註為本未經審核簡明綜合中期財務資料之整體部份。



## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1 一般資料

珠光控股集團有限公司(「本公司」)乃根據公司條例第16部或前香港公司條例第XI部於一九九六年八月二十二日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、物業管理及其他物業開發相關服務。

於一九九六年十二月九日，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

截至二零一六年六月三十日止六個月之本簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)已於二零一六年八月三十日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

除另有說明者外，本中期財務資料乃以千港元(「千港元」)呈列。為符合當前呈列方式，若干比較數字已經重新分類。

中期財務資料未經審核。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 2 編製基準及會計政策

中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應連同本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之年度綜合財務報表一併閱讀。

除下文所述者外，所採用之會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，並載列於該等年度綜合財務報表。

#### (a) 本集團採納之經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第11號 (修訂本)	收購合營業務權益之會計處理方法
香港會計準則第16號 及第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號 及第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號 二零一四年年度改進	獨立財務報表之權益法 二零一二年至二零一四年週期
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 2 編製基準及會計政策 (續)

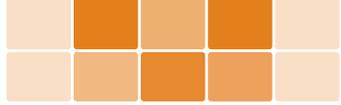
#### (a) 本集團採納之經修訂準則及詮釋 (續)

除已披露外，採納上述經修訂準則及詮釋並無對中期財務資料產生任何重大影響。

#### (b) 已頒佈但尚未於二零一六年一月一日開始之財政年度生效及無提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本如下：

		於下列日期或之後 開始之年度期間生效
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	所得稅	二零一七年一月一日
香港會計準則第 7 號 (修訂本)	現金流量表	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 16 號	租賃	二零一九年一月一日
香港會計準則第 10 號 及第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間之資產 出售或注資	遞延

管理層現正評估上述各項之影響，惟尚不能說明是否會導致本集團之主要會計政策及財務資料之呈列出現任何重大變動。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

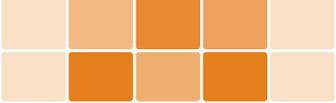
### 2 編製基準及會計政策 (續)

(c) 中期之所得稅乃採用適用於預期全年盈利總額之稅率計算。

### 3 估計

編製中期財務資料要求管理層作出可影響會計政策應用以及資產及負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計存在差異。

於編製中期財務資料時，管理層於採用本集團之會計政策時作出之重大判斷及估計不明朗因素之主要來源與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟於釐定所得稅撥備時所需之估計變動則除外。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 4 財務風險管理

#### 4.1 財務風險因素

本集團之業務承擔多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

本集團之業務主要以港元（「港元」）或人民幣（「人民幣」）結算。於二零一六年六月三十日，並非以港元／人民幣結算之主要資產及負債主要包括以美元（「美元」）計值之共計3,048,000,000港元（二零一五年十二月三十一日：2,983,000,000港元）之借款。本集團並無訂立任何遠期外匯合約，以對沖其所承擔之外匯風險。

中期財務資料並無包含年度財務報表內須載列之所有財務風險管理資料及披露，應連同本集團於二零一五年十二月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

自年末以來，本集團之風險管理政策概無任何變動。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 4 財務風險管理 (續)

#### 4.2 流動資金風險

本集團之管理層旨在維持充足之現金及現金等值項目，或透過足額之可動用融資擁有可動用資金，包括預售物業之所得款項、短期及長期借款。由於相關業務之性質多變，故本集團之財務部乃透過維持足額之現金及現金等值項目以及透過可動用融資來源保持資金靈活度。

倘經濟環境出現重大不利變動，本集團制定有若干備選計劃，以減低對預計現金流量之潛在影響。該等計劃包括控制對土地儲備之投資、為應對瞬息萬變之當地房地產市場環境而調整項目開發時間表、實施成本控制措施、促進落成物業之銷售及以更靈活之價格進行促銷。本集團將基於其對相關日後成本及利益之評估採用相關計劃。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 4 財務風險管理(續)

#### 4.2 流動資金風險(續)

下表載列本集團按相關到期日劃分，並按各自之財務狀況表日期分組之金融負債。由於折讓之影響並不重大，故於十二個月內到期之貿易及其他應付款項等於其賬面值。倘衍生金融負債之合約到期對瞭解現金流量之時間性十分關鍵，則於分析時將計入衍生金融負債。下表所披露金額為合約未折現現金流量。

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	總額 千港元
於二零一六年六月三十日					
借款(附註(a))	4,012,700	1,891,093	3,293,369	—	9,197,162
貿易及其他應付款項(附註(b))	1,217,104	1,032	13,513	1,576	1,233,225
融資租賃應付款	860	670	335	—	1,865
應付最終控股公司款項	880	—	—	—	880
衍生金融工具					
— 現金流出	49,949	123,403	—	—	173,352
就本集團附屬公司前擁有人 之財務擔保合約(附註29)	124,317	—	—	—	124,317
就授予本集團物業買方 之按揭融資額度向銀行 提供擔保(附註(c))	1,555,340	—	—	—	1,555,340
	6,961,150	2,016,198	3,307,217	1,576	12,286,141

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 4 財務風險管理 (續)

#### 4.2 流動資金風險 (續)

	少於一年	一至兩年	二至五年	超過五年	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年十二月三十一日					
借款(附註(a))	4,263,124	2,821,157	2,601,055	—	9,685,336
貿易及其他應付款項(附註(b))	1,627,729	—	12,849	950	1,641,528
融資租賃應付款	898	746	670	—	2,314
應付最終控股公司款項	880	—	—	—	880
衍生金融工具					
— 現金流出	49,898	61,639	61,639	—	173,176
就本集團附屬公司前擁有人					
之財務擔保合約(附註29)	134,283	—	—	—	134,283
就授予本集團物業買方					
之按揭融資額度向銀行					
提供擔保(附註(c))	1,124,355	—	—	—	1,124,355
	7,201,167	2,883,542	2,676,213	950	12,761,872



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 4 財務風險管理 (續)

#### 4.2 流動資金風險 (續)

- (a) 本集團就分別於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日持有之借款本金計算借款利息。浮息利率乃使用分別於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日之現行利率進行估計。
- (b) 該款項不包括應付薪酬及其他應付稅項。
- (c) 本集團已就本集團物業單位之若干買方安排銀行融資及提供擔保，以為該等買方履行還款責任作出擔保(附註29)。

#### 4.3 公平值估計

公平值估計之不同等級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第1級)。
- 除第1級市場報價以外，基於可直接(即作為價格)或間接(即源自價格)觀察取得之資產或負債輸入數據(第2級)。
- 並非基於可觀察市場數據取得之資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3級)。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 4 財務風險管理 (續)

#### 4.3 公平值估計 (續)

下表呈列本集團按公平值計量之於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日之資產及負債。

	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
<b>於二零一六年六月三十日</b>			
可供出售之金融資產(附註12)	—	702,024	702,024
按公平值計入損益之金融資產			
— 投資基金(附註13)	—	30,866	30,866
	—	732,890	732,890
<b>金融負債：</b>			
衍生金融工具(附註20)	—	150,215	150,215
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>			
按公平值計入損益之金融資產			
— 投資基金	—	23,896	23,896
— 金融產品	954,904	—	954,904
	954,904	23,896	978,800
<b>金融負債：</b>			
衍生金融工具(附註20)	—	139,878	139,878

期內，不同等級之間並無轉讓。

期內，估值技術並無其他變動。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 4 財務風險管理 (續)

#### 4.3 公平值估計 (續)

(a) 第2級之金融工具

並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公平值乃透過使用估值技術釐定。該等估值技術盡量使用可供使用之可觀察市場數據，並盡量減少依賴實體特定估算。倘計算一項工具之公平值所需之所有重大輸入數據為可觀察，則該工具納入第2級。

倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據得出，則該工具納入第3級。

(b) 第3級之金融工具

納入第3級之金融工具之公平值於附註12及附註13內披露。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 5 分部資料

執行董事，作為本集團之主要營運決策者（「主要營運決策者」），會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告確定營運分部。本集團分為兩個業務分部：物業開發及物業投資。由於主要營運決策者認為，本集團之大部份綜合收入及業績均來自中國市場，且本集團之綜合資產亦主要位於中國，故並無呈列地區資料。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業銷售	<b>273,603</b>	1,235,745
租金收入	<b>45,409</b>	26,832
裝修收入	<b>21,803</b>	—
項目管理收入	<b>93,547</b>	—
總計	<b>434,362</b>	1,262,577

分部業績指各分部所賺取之溢利（不計衍生金融負債之公平值變動淨額、融資成本及所得稅開支）。截至二零一六年六月三十日止六個月之分部業績及其他分部項目如下：

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 5 分部資料 (續)

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	本集團 千港元
分部收入總額	388,953	45,409	434,362
分部業績	162,601	260,054	422,655
融資成本淨額			(327,184)
除所得稅前溢利			95,471
所得稅開支			(245,306)
本期間虧損			(149,835)
資本支出	20,061	—	20,061
折舊	1,838	—	1,838
確認為支出之土地使用權攤銷	2,431	—	2,431
投資物業之公平值收益淨額	—	230,520	230,520

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 5 分部資料 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月之分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	本集團 千港元
分部收入總額	1,235,745	26,832	1,262,577
分部業績	379,573	53,675	433,248
融資成本淨額			(520,816)
除所得稅前虧損			(87,568)
所得稅開支			(114,343)
本期間虧損			(201,911)
資本支出	5,582	—	5,582
折舊	1,360	—	1,360
確認為支出之土地使用權攤銷	2,137	—	2,137
投資物業之公平值收益淨額	—	36,985	36,985

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 5 分部資料 (續)

於二零一六年六月三十日之分部資產及負債如下：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	本集團 千港元
分部資產	14,977,695	2,006,560	16,984,255
其他資產			766,358
資產總值			17,750,613
分部負債	13,522,383	345,440	13,867,823
負債總值			13,867,823

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 5 分部資料 (續)

於二零一五年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	本集團 千港元
分部資產	15,178,482	1,237,878	16,416,360
其他資產			1,012,222
資產總值			17,428,582
分部負債	12,965,382	296,990	13,262,372
負債總值			13,262,372

劃分分部之基準或計量分部盈虧之基準較上一份年度綜合財務報表並無不同。

各分部之間並無進行銷售。向董事會呈報之對外人士收入之計量方式與簡明綜合損益表一致。

就資產及負債總值向主要營運決策者提供之金額之計量方式與綜合財務報表一致。該等資產及負債乃按分部經營基準進行分配。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 5 分部資料 (續)

分部資產主要包括物業及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、完成待售物業、應收款項以及現金及現金等值項目。

分部負債包括營運負債。

資本支出包括物業及設備之添置以及無形資產。

### 6 物業及設備及無形資產

	物業及設備 千港元	無形資產 千港元
<b>截至二零一六年六月三十日止六個月</b>		
於二零一六年一月一日之期初賬面淨值	<b>33,707</b>	<b>67,268</b>
添置	<b>18,306</b>	<b>1,755</b>
折舊／攤銷費用	<b>(1,838)</b>	<b>(2,431)</b>
匯兌差額	<b>(574)</b>	<b>(1,052)</b>
於二零一六年六月三十日之期末賬面淨值	<b>49,601</b>	<b>65,540</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 6 物業及設備及無形資產(續)

	物業及設備 千港元	無形資產 千港元
截至二零一五年六月三十日止六個月		
於二零一五年一月一日之期初賬面淨值	30,715	71,328
添置	5,582	—
轉撥	(8,692)	—
折舊／攤銷費用	(1,360)	(2,137)
匯兌差額	15	14
於二零一五年六月三十日之期末賬面淨值	26,260	69,205

無形資產由電腦軟件及土地使用權組成。與土地使用權有關之無形資產包括獲取權利以在固定期間使用若干土地(全部位於中國)主要作酒店樓宇及其他自用樓宇之成本。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 7 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之期初金額	<b>1,237,878</b>	686,465
轉撥自完成待售物業	<b>563,429</b>	218,849
公平值收益	<b>230,520</b>	36,985
匯兌差額	<b>(25,267)</b>	839
於六月三十日之期末金額	<b>2,006,560</b>	943,138
就期終所持有資產計入損益之期間 未變現收益總額	<b>230,520</b>	36,985

於二零一五年及二零一六年六月三十日，投資物業於中國以40年期租賃持有。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

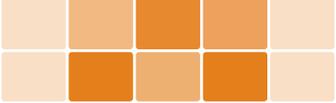
### 7 投資物業 (續)

#### (i) 公平值等級

估值師漢華評值有限公司及韋堅信測量師行有限公司已對本集團若干投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於二零一六年六月三十日之公平值。重估收益或虧損計入損益之「投資物業之公平值收益淨額」。

於二零一六年六月三十日，由於若干用於釐定投資物業之公平值之重大輸入數據乃源自不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業之公平值被列為公平值計量等級之第3級。

本集團之政策是於導致轉移之事件或情況變化發生之日確認公平值等級之轉入及轉出。期內，公平值等級間無轉入或轉出。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 7 投資物業 (續)

#### (ii) 本集團之估值程序

本集團之若干投資物業由估值師於二零一六年六月三十日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團之財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製之估值報告。該團隊向本集團高級高層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之中期及年度報告日期相符)估值過程及結果之討論。

#### (iii) 估值技術

投資物業之公平值一般透過年期及復歸法產生。此方法乃基於相關估值日之租賃協議而作出。租賃協議內之租金收入及租賃協議出租期以外期間之潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率及合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金之分析及估值師對當時投資者之要求或期望之詮釋而得出。在估值中採用之當前市場租金乃根據該等物業及其他可資比較物業之近期租務情況而釐定。

本集團亦採用銷售比較法，參考市場上可資比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 8 發展中物業

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
預期將完成之發展中物業：		
— 於一個營運週期內(計入流動資產)	<b>3,839,998</b>	2,818,794
— 超過一個營運週期(計入非流動資產)	—	523,358
	<b>3,839,998</b>	3,342,152
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	<b>2,187,338</b>	1,873,932
— 資本化利息	<b>376,892</b>	198,942
— 土地使用權	<b>1,275,768</b>	1,269,278
	<b>3,839,998</b>	3,342,152

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 8 發展中物業 (續)

於二零一六年六月三十日，所有發展中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成，而大部份預期於12個月內竣工。

截至二零一六年六月三十日止六個月，借款資本化比率為11.83% (截至二零一五年六月三十日止六個月：11.89%)。

### 9 完成待售物業

完成待售物業均位於中國。

### 10 貿易及其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項 — 第三方 (附註(a))	<b>122,346</b>	1,062,898
減：貿易應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項淨額	<b>122,346</b>	1,062,898
應收關聯方款項 (附註31(c))	<b>1,619,298</b>	147,663
其他應收款項	<b>526,124</b>	971,745
	<b>2,267,768</b>	2,182,306

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 10 貿易及其他應收款項 (續)

- (a) 本集團大部份銷售來自物業銷售及租金收入。餘額具有相關買賣協議及租賃合約之信貸期。

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
無逾期	<b>19,324</b>	1,015,700
逾期	<b>103,022</b>	47,198
	<b>122,346</b>	1,062,898

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團逾期貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
90日內	<b>103,022</b>	47,198

於二零一六年六月三十日，貿易應收款項 103,022,000 港元（二零一五年十二月三十一日：47,198,000 港元）已逾期但未減值。由於本集團一般在收取未償還結餘前持有物業之房地產權證，本集團認為該等已逾期貿易應收款項將可收回，且並無作出撥備。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 10 貿易及其他應收款項 (續)

- (b) 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。
- (c) 來自第三方之其他應收款項主要包括項目開發之按金及向建築承包商之墊款。
- (d) 除附註(a)所披露者外，於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，並無任何重大貿易及其他應收款項出現減值或已逾期。
- (e) 於報告日期貿易及其他應收款項之最高信貸風險為各類別應收款項之賬面值。

### 11 預付款項

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
預付營業稅及其他稅項	78,236	46,119
向第三方預付款項及墊款		
— 收購物業發展項目／股本權益	269,243	1,422,093
— 預付建築成本	147,468	98,379
— 其他	2,042	4,759
	<b>496,989</b>	1,571,350

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 12 可供出售之金融資產

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之期初金額	—	—
添置(附註)	702,024	—
於六月三十日之期末金額	702,024	—

附註：

於二零一六年，本集團投資由一間中國信託公司發行之信託產品。非上市私募信託之公平值乃按以市場利率及私募信託特有之風險溢價計算之費率折現之現金流量釐定。

於報告日期之最高信貸風險為可供出售之金融資產之賬面值。概無有關本集團於可供出售之金融資產之權益之承擔或或然負債。

於二零一六年六月三十日，該等金融資產並無逾期或減值。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 13 按公平值計入損益之金融資產

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動部份：		
於一月一日之期初金額	23,896	—
添置	7,442	—
匯兌差額	(472)	—
於六月三十日之期末金額(附註)	30,866	—
流動部份：		
於一月一日之期初金額	954,904	—
出售	(954,904)	—
於六月三十日之期末金額	—	—

附註：

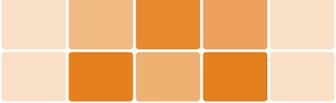
本集團已認購總額30,866,000港元(二零一五年十二月三十一日：23,896,000港元)之若干非上市中國投資基金。投資基金乃按相等於中國人民銀行所報之現行一年期存款利率之預期回報進行管理。

於二零一六年六月三十日，投資基金之公平值乃由基金經理(其亦作為認購及退回投資基金之代理)所報，本期間並無重大變動。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 14 受限制現金

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
建築項目之擔保存款(附註(a))	<b>363,151</b>	110,844
支付薪金之擔保存款(附註(b))	<b>26,926</b>	32,212
銀行借款之擔保存款(附註(c))	<b>44,376</b>	44,691
	<b>434,453</b>	187,747
以下列貨幣計值		
— 港元	<b>12,785</b>	12,464
— 人民幣	<b>421,668</b>	175,283
	<b>434,453</b>	187,747



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 14 受限制現金 (續)

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出之有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設之擔保存款。該等存款僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關之物業項目購買建材及支付建築費。該等存款結餘將於相關預售物業竣工或獲發該等物業之房地產權證(以較早者為準)後方可發放。
- (b) 本集團須於指定銀行賬戶存放存款，僅用於結付本集團應付建築工人之款項。該存款只會於相關物業發展項目竣工後得以解除。
- (c) 於二零一六年六月三十日，本集團向指定銀行存入現金約44,376,000港元(二零一五年十二月三十一日：44,691,000港元)，作為銀行借款之抵押。

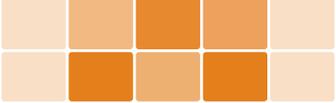
人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之有關外匯管制規則及規例。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 15 現金及現金等值項目

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	<b>5,295,870</b>	5,603,601
— 以港元計值	<b>3,692</b>	17,538
— 以美元計值	<b>1,221</b>	39,975
	<b>5,300,783</b>	5,661,114

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之有關外匯管制規則及規例。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 16 股本

	普通股數目	股本 千港元
<b>法定：</b>		
於二零一五年及二零一六年 一月一日，二零一五年 及二零一六年六月三十日	6,000,000,000	
<b>已發行及繳足：</b>		
於二零一五年及二零一六年一月一日、 二零一五年及二零一六年六月三十日	4,818,312,935	481,831

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 17 其他儲備

	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註(a))	實繳盈餘 千港元	外匯儲備 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	3,543,224	(101,922)	6,668	239,404	(60,561)	3,626,813
匯兌差額	—	—	—	—	(127,732)	(127,732)
於二零一六年六月三十日	3,543,224	(101,922)	6,668	239,404	(188,293)	3,499,081
於二零一五年一月一日	3,543,224	(101,922)	5,611	239,404	107,131	3,793,448
匯兌差額	—	—	—	—	10,355	10,355
於二零一五年六月三十日	3,543,224	(101,922)	5,611	239,404	117,486	3,803,803

#### (a) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊之本集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用之會計原則計算之除稅後溢利(經抵銷過往年度結轉之任何累計虧損後)若干百分比分配至儲備。視乎性質而定，儲備可用以抵銷附屬公司累計虧損或以紅股發行方式分派予權益擁有人。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 18 借款

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
計入非流動負債之借款：		
優先票據	<b>2,979,052</b>	2,914,608
— 於二零一六年八月到期之優先票據 (「二零一三年票據」)(附註(a)(i))	<b>1,496,535</b>	1,464,750
— 於二零一七年七月到期之優先票據 (「二零一四年票據(I)」)(附註(a)(ii))	<b>747,917</b>	729,832
— 於二零一八年一月及二月到期之 優先票據(「二零一四年票據(II)」) (附註(a)(iii))	<b>734,600</b>	720,026
銀行借款 — 有抵押(附註(b))	<b>810,910</b>	1,076,977
其他借款 — 有抵押(附註(c))	<b>3,879,017</b>	3,652,517
其他借款 — 無抵押	<b>156,924</b>	158,118
減：於一年內到期之款項	<b>(3,168,165)</b>	(3,100,112)
	<b>4,657,738</b>	4,702,108
計入流動負債之借款：		
銀行借款 — 有抵押(附註(b))	<b>294,294</b>	366,141
長期借款之即期部份	<b>3,168,165</b>	3,100,112
	<b>3,462,459</b>	3,466,253
借款總額	<b>8,120,197</b>	8,168,361



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 18 借款 (續)

#### (a) 優先票據

##### (i) 二零一三年票據

於二零一三年七月二十二日，本公司向若干投資者發行總面值為200,000,000美元的三年期有抵押及有擔保優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為194,658,000美元(相當於約1,509,784,000港元)。二零一三年票據以美元計值，於二零一六年八月四日到期，並按年利率12.5%計息。

二零一三年票據初步按公平值(扣除已產生之交易成本)入賬列作金融負債，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

根據二零一三年票據的發行條款及條件以及日期為二零一四年七月十四日的補充修訂，本公司授予二零一三年票據投資者行使款額合共為40,000,000美元(該購買將採用港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元)的未繳款認股權證(「二零一三年認股權證」)，可以初步行使價每股2.2691港元認購本公司137,499,449股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一三年認股權證可由有關認股權證發行日期起最多36個月內任何時間行使。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 18 借款 (續)

#### (a) 優先票據 (續)

##### (i) 二零一三年票據 (續)

二零一三年認股權證授予持有人權利可按行使價購買或將二零一三年票據之若干部份轉換為本公司普通股。此外，自二零一四年七月十四日生效後，任何認股權證持有人可於贖回期任何時間要求本公司以現金贖回全部或部份二零一三年認股權證。因此，二零一三年認股權證初步按公平值入賬列作衍生金融負債，其後按公平值計入損益進行計量。

##### (ii) 二零一四年票據 (I)

於二零一四年六月十七日及二零一四年七月十八日，本公司分別發行總面值為40,000,000美元及60,000,000美元的三年期有抵押及有擔保優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為94,901,000美元(相當於約735,534,000港元)。二零一四年票據(I)以美元計值，分別於二零一七年七月十六日及十七日到期，並按年利率11.8%計息。

二零一四年票據(I)初步按公平值(扣除已產生之交易成本)入賬列作金融負債，其後以實際利息法按攤銷成本計量。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 18 借款 (續)

#### (a) 優先票據 (續)

##### (ii) 二零一四年票據 (I) (續)

除發行二零一四年票據 (I) 外，本公司亦同時授予該等投資者行使款額合共為 20,000,000 美元 (該購買將採用港元兌美元匯率為 7.8 港元兌 1.0 美元) 的未繳款認股權證 (「二零一四年認股權證 (I)」)，可以初步行使價按本公司每股普通股 2.3778 港元認購本公司 131,213,726 股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一四年認股權證 (I) 可由有關認股權證發行日期起最多 36 個月內任何時間行使。

二零一四年認股權證 (I) 之條款及條件與二零一三年認股權證類似，初步按公平值入賬列作衍生金融負債，其後按公平值計入損益進行計量。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 18 借款 (續)

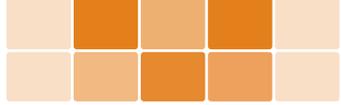
#### (a) 優先票據 (續)

##### (iii) 二零一四年票據 (II)

於二零一五年一月八日及二零一五年二月十三日，本公司分別發行總面值為65,000,000美元及35,000,000美元的三年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為96,460,000美元（相當於約747,956,000港元）。二零一四年票據(II)以美元計值，分別於二零一八年一月七日及二零一八年二月十二日到期，並按年利率11.8%計息。

除發行二零一四年票據(II)外，本公司亦同時授予該等投資者行使款額合共為20,000,000美元（該購買將採用港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元）的未繳款認股權證（「二零一四年認股權證(II)」），可以初步行使價按本公司每股普通股2.3778港元認購本公司131,213,726股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一四年認股權證(II)可由有關認股權證發行日期起最多36個月內任何時間行使。

二零一四年認股權證(II)之條款及條件與二零一三年認股權證及二零一四年認股權證(I)類似，初步按公平值入賬列作衍生金融負債，其後按公平值計入損益進行計量。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 18 借款 (續)

#### (b) 銀行借款 — 有抵押

銀行借款包括有抵押負債，以本集團若干在建工程、投資物業、發展中物業、完成待售物業及銀行現金作抵押。

#### (c) 其他借款 — 有抵押

從事房地產項目開發之若干中國附屬公司已與若干金融機構(「信託人」)訂立基金安排，據此，信託人募集信託基金並將資金注入附屬公司。基金按固定利率計息，有固定還款期，並以附屬公司之若干發展中物業、土地使用權、投資物業或其他附屬公司及獨立第三方之股份作抵押。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 18 借款 (續)

(d) 優先票據、銀行借款及其他借款之變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之期初金額	<b>8,168,361</b>	8,826,128
新增借款	<b>965,999</b>	997,636
償還借款	<b>(1,000,502)</b>	(314,534)
發行成本攤銷	<b>82,686</b>	15,692
計入外匯儲備	<b>(99,053)</b>	(4,380)
匯兌虧損淨額	<b>2,706</b>	2,813
於六月三十日之期末金額	<b>8,120,197</b>	9,523,355



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 20 衍生金融工具

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團之衍生金融工具如下：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
二零一三年認股權證	<b>49,236</b>	45,497
二零一四年認股權證 I	<b>52,606</b>	48,273
二零一四年認股權證 II	<b>48,373</b>	46,108
	<b>150,215</b>	139,878

以上認股權證於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日按其公平值計量。認股權證之公平值(根據香港財務報告準則第13號歸類為第3級計量)乃基於獨立合資格專業估值師之估值，採用三項式樹方法進行釐定，且已經董事批准。用於公平值計量之重大不可觀察輸入數據為預期波幅及實際利率。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 21 貿易及其他應付款項

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	<b>924,864</b>	1,266,311
應付關聯方款項(附註31(c))	<b>54,906</b>	51,850
或然費用撥備	<b>174,084</b>	221,152
其他應付款項及應計費用	<b>94,112</b>	113,948
應付其他稅項	<b>216,241</b>	208,199
	<b>1,464,207</b>	1,861,460

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
一年內	<b>676,320</b>	1,165,730
超過一年	<b>248,544</b>	100,581
	<b>924,864</b>	1,266,311

來自第三方之其他應付款項及應計費用主要包括客戶按金及營業費用。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 22 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
應付所得稅		
— 中國企業所得稅	853,649	846,118
— 中國土地增值稅	652,838	659,027
	<b>1,506,487</b>	1,505,145

### 23 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自銀行存款之利息收入	42,990	53,245
來自其他應收款項之利息收入	33,330	30,775
	<b>76,320</b>	84,020

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 24 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政費用之費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售物業成本(不包括員工成本)	<b>250,952</b>	894,698
員工成本(包括董事酬金)	<b>29,317</b>	24,935
推廣費用	<b>9,302</b>	5,384
折舊(附註6)	<b>1,838</b>	1,360
攤銷(附註6)	<b>2,431</b>	2,137
物業管理費	<b>11,034</b>	1,316
物業租賃費	<b>3,520</b>	4,961
法律及其他諮詢費	<b>5,276</b>	3,520
其他稅項	<b>6,526</b>	5,448
娛樂開支	<b>6,019</b>	5,407
辦公室開支	<b>2,575</b>	1,594
其他費用	<b>9,196</b>	3,951
	<b>337,986</b>	954,711

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 25 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
利息開支：		
— 銀行及其他借貸	509,186	564,390
減：撥作資本之利息	(182,002)	(70,459)
	327,184	493,931
其他銀行手續費	—	26,885
	327,184	520,816

### 26 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	53,173	142,455
— 中國土地增值稅	9,981	47,206
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	95,643	(73,221)
— 中國土地增值稅	86,509	(2,097)
	245,306	114,343



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

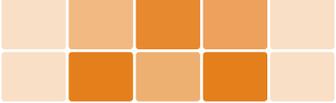
### 26 所得稅開支 (續)

#### 中國企業所得稅

本集團中國業務經營之所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對期內估計應課稅溢利按適用稅率計算。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，自二零零八年一月一日起生效。根據企業所得稅法，位於中國內地之集團實體適用之企業所得稅率為25%。

根據企業所得稅法及實施細則，自二零零八年一月一日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於二零零八年一月一日後自所賺取溢利中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 26 所得稅開支 (續)

#### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自一九九四年一月一日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自一九九五年一月二十七日生效之中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據稅務機關核准之計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干附屬公司除外。

#### 香港利得稅

由於本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月期間在香港並無應課稅溢利(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)，故並無於中期財務資料就香港利得稅計提撥備。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 27 每股虧損

#### (a) 基本

基本每股虧損乃按本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股(不包括本集團就股份獎勵計劃而購買及持有之普通股)之加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
本公司擁有人應佔虧損(千港元)	<b>159,165</b>	187,670
已發行普通股之加權平均數(千股)	<b>4,818,313</b>	4,818,313
基本每股虧損(每股港仙)	<b>3.30</b>	3.89

#### (b) 攤薄

因本公司尚未行使之認股權證之行使價高於股份平均市價，該等認股權證於截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月並無攤薄影響，故並未呈列截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 28 股息

董事會並不建議派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

### 29 財務擔保合約

本集團發出之財務擔保之面值分析如下：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
就本集團物業買方獲授按揭融資額度 向銀行提供之擔保(附註(a))	<b>1,555,340</b>	1,124,355
就本集團附屬公司前擁有人發出 之財務擔保合約(附註(b))	<b>124,317</b>	134,283
	<b>1,679,657</b>	1,258,638

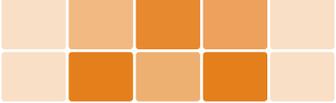


## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 29 財務擔保合約 (續)

- (a) 本集團已為其物業單位的若干買方安排銀行融資，並擔保該等買方履行償還責任。該等擔保於下列較早時間解除：(i) 簽發房地產所有權證（通常在擔保登記完成後平均兩至三年期間內可取得）；或 (ii) 物業買方全數清償按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買方拖欠支付按揭，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，且本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出按揭當日開始。本公司董事認為財務擔保之公平值並不重大。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 29 財務擔保合約 (續)

- (b) 於二零一六年六月三十日，本集團就授予本集團於二零一四年收購之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106,250,000元(相當於約124,317,000港元)(二零一五年十二月三十一日：人民幣112,500,000元(相當於約134,283,000港元))提供擔保，並抵押其賬面值約410,146,000港元(二零一五年十二月三十一日：302,682,000港元)之若干發展中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。

於二零一六年六月三十日，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，於二零一六年六月三十日，本集團亦欠付香河逸景前擁有人約118,169,000港元(二零一五年十二月三十一日：119,363,000港元)，計入其他借款。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，因此並無於中期財務資料確認。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 30 承擔

#### (a) 物業發展開支承擔

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	<b>925,973</b>	1,006,388
— 收購物業及設備	<b>1,865</b>	3,629
	<b>927,838</b>	1,010,017

#### (b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃，未來最低租賃款項總額如下：

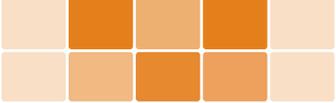
	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
— 一年以內	<b>2,981</b>	6,215
— 一年以上五年以內	<b>103</b>	103
— 五年以上	<b>36</b>	49
	<b>3,120</b>	6,367

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 31 關聯方交易

#### (a) 名稱及與關聯方關係

名稱	關係
融德投資有限公司(「融德」)	本公司之最終控股公司 (於英屬處女群島註冊成立)
朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)	融德之主要股東、本公司之董事會主席 及執行董事
廖騰佳先生	融德之主要股東、本公司之執行董事及 行政總裁
黃佳爵先生	本公司之董事會副主席及執行董事
廣東珠光集團有限公司 (「廣東珠光集團」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣州珠光投資有限公司 (「廣州珠光投資」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣州從化珠光投資有限公司 (「廣州從化珠光投資」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣州珠光房地產開發有限公司 (「廣州珠光房地產」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 31 關聯方交易 (續)

#### (a) 名稱及與關聯方關係 (續)

名稱	關係
廣州市珠江灣房地產有限公司 (「廣州珠江灣房地產」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
深圳市珠光房地產有限公司 (「深圳市珠光房地產」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
三亞珠光投資有限公司 (「三亞珠光投資」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣州珠光置業有限公司 (「廣州珠光置業」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 31 關聯方交易 (續)

#### (b) 與關聯方之交易

- (i) 截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，本集團與關聯方存在下列重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>購置物業：</b>		
朱慶淞先生	<b>214,098</b>	981,234
<b>裝修服務之預付款項：</b>		
朱慶淞先生	<b>20,081</b>	—
<b>出售物業：</b>		
黃佳爵先生	<b>257</b>	9,504
<b>利息收入：</b>		
廣東珠光集團	—	11,033
三亞珠光投資	—	7,367
	—	18,400
<b>項目管理服務收入：</b>		
廣州珠光投資	<b>86,821</b>	—
廣州從化珠光投資	<b>4,484</b>	—
廣州珠光房地產	<b>2,242</b>	—
	<b>93,547</b>	—

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 31 關聯方交易 (續)

#### (b) 與關聯方之交易 (續)

##### (i) (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
向關聯方之現金墊款：		
廣州珠光房地產	(59,409)	—
廣東珠光集團	(341)	—
廣州從化珠光投資	(118,819)	—
廣州珠光投資	(1,188,192)	(25,300)
深圳市珠光房地產	(308,930)	—
	<b>(1,675,691)</b>	(25,300)
關聯方還款：		
深圳市珠光房地產	<b>308,930</b>	—
三亞珠光投資	—	253,528
廣州珠光投資	—	25,300
廣東珠光集團	—	380,292
	<b>308,930</b>	659,120

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 31 關聯方交易 (續)

#### (b) 與關聯方之交易 (續)

##### (i) (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>關聯方現金墊款：</b>		
廣東珠光集團	<b>1,506,521</b>	—
<b>向關聯方還款：</b>		
廣東珠光集團	<b>(1,499,149)</b>	—
廣州珠江灣房地產	<b>(1,503)</b>	—
廣州珠光房地產	<b>(1,725)</b>	—
	<b>(1,502,377)</b>	—

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

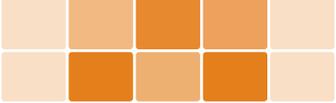
### 31 關聯方交易 (續)

#### (b) 與關聯方之交易 (續)

上述交易乃按互相協定之條款進行。

- (ii) 於二零一六年六月三十日，若干關聯方已就本集團之銀行借款 617,609,000 港元 (二零一五年十二月三十一日：971,623,000 港元) 提供抵押及擔保。
- (iii) 於二零一六年六月三十日，若干關聯方已就本集團之優先票據及認股權證 1,496,535,000 港元及 49,236,000 港元 (二零一五年十二月三十一日：1,464,750,000 港元及 45,497,000 港元) 提供抵押及擔保。
- (iv) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團透過一名授權代理與關聯方存在下列重大結餘：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
廣州珠光置業	<b>252,860</b>	252,860
廣東珠光集團	—	147,663
	<b>252,860</b>	400,523



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 31 關聯方交易 (續)

#### (b) 與關聯方之交易 (續)

##### (iv) (續)

本集團已透過建議收購廣州珠江置業及廣東珠光集團各自持有之物業發展項目／股權的授權代理償付上述款項。

就建議收購而言，廣東珠光集團及其其中一名權益擁有人已向本集團承諾，保證廣州珠江置業妥善履行其於與授權代理訂立之若干諒解備忘錄及／或協議下之責任。

截至此簡明綜合中期財務資料日期，本集團尚未訂立任何最終協議。

##### (v) 截至二零一六年六月三十日止期間，本集團於中國之主要營業地點乃由廣東珠光集團無償提供。

##### (vi) 本公司董事認為，關聯方交易乃於一般業務過程中進行。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 31 關聯方交易 (續)

#### (c) 與關聯方之結餘

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團與關聯方存在下列重大結餘：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
計入其他應收款項之應收關聯方款項 (附註(ii))：		
廣州珠光房地產	60,842	—
廣東珠光集團	336	—
廣州從化珠光投資	121,684	—
廣州珠光投資	1,271,917	—
朱慶松先生(附註(i))	164,519	147,663
	<b>1,619,298</b>	147,663
計入其他應付款項之應付關聯方款項：		
廣東珠光集團	54,906	48,607
廣州珠江灣房地產	—	1,510
廣州珠光房地產	—	1,733
	<b>54,906</b>	51,850

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 31 關聯方交易 (續)

#### (c) 與關聯方之結餘 (續)

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
應付最終控股公司款項：		
融德	880	880
計入客戶墊款之應付關聯方款項 (附註(iv))：		
黃佳爵先生	2,340	256

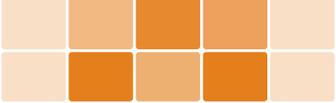


## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 31 關聯方交易 (續)

#### (c) 與關聯方之結餘 (續)

- (i) 應收朱慶淞先生款項指裝修服務之預付款項，該款項乃無抵押、免息及按合約條款償還。
- (ii) 除附註(i)應收朱慶淞先生款項外，計入其他應收款項之其他應收關聯方款項主要來自建築及管理服務，乃無抵押及按互相協定之條款償還。
- (iii) 計入其他應付款項之應付關聯方款項及應付最終控股公司款項為無抵押、免息及按要求償還，性質為現金墊款。
- (iv) 計入客戶墊款之應付黃佳爵先生款項來自出售物業，乃無抵押、免息及按合約條款償還。



## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 32 財務狀況表日後事項

根據日期為二零一六年八月三日之票據購買協議(「票據購買協議」)，本公司已有條件同意分三批向若干投資者(「二零一六年投資者」)發行本金總額最多為500,000,000美元之有抵押及有擔保優先票據(「二零一六年票據」)。二零一六年票據自發行日期起計36個月到期，按年利率11%計息，並於每三個月期末支付利息。作為發行二零一六年票據的重要部份，本公司將以零代價向二零一六年投資者發行行使價總額為75,000,000美元之認股權證(「二零一六年認股權證」)。二零一六年認股權證將賦予其持有人按每股本公司普通股(「認股權證股份」)1.9995港元之初始行使價認購最多292,573,143股認股權證股份的權利，惟須受若干調整事項限制。二零一六年認股權證可由其發行日期起最多36個月內任何時間行使，惟須受若干加速事項限制。

根據票據購買協議，本公司於二零一六年八月四日向若干二零一六年投資者(「第一批二零一六年投資者」)發行本金總額為190,000,000美元之第一批二零一六年票據。本公司將向第一批二零一六年投資者發行行使價總額為28,500,000美元之二零一六年認股權證。

配發及發行認股權證股份須於即將召開舉行的股東特別大會上獲得本公司股東批准。

## 其他資料

### 中期股息

董事議決不派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

### 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，於二零一六年六月三十日，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	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註13)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註13)
融德(附註1)	實益擁有人	3,130,820,533 (L)	64.98%	—	—
		104,000,000 (S)	2.15%	—	—
中國華融資產管理 股份有限公司 (廣東省)分公司 (「中國華融」) (附註1)	抵押權益	923,000,000 (L)	19.16%	—	—

## 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	身份	股份數目	概約權益	相關股份	概約權益
			百分比 (附註13)	數目	百分比 (附註13)
中國農業銀行 股份有限公司 (「中國農業銀行」) (附註2)	受控制法團之權益	2,495,600,000 (L)	51.79%	53,428,348 (L)	1.11%
		15,600,000 (S)	0.32%	20,624,917 (S)	0.43%
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註2)	受控制法團之權益	2,495,600,000 (L)	51.79%	53,428,348 (L)	1.11%
		15,600,000 (S)	0.32%	20,624,917 (S)	0.43%
中央滙金投資 有限責任公司 (「中央滙金」) (附註2、3、4)	受控制法團之權益	15,600,000 (L)	0.32%	128,599,556 (L)	2.67%
		15,600,000 (S)	0.32%	82,674,753 (S)	1.72%
	抵押權益	2,568,580,000 (L)	53.31%	—	—
		20,800,000 (L)	0.43%	—	—
		20,800,000 (S)	0.43%	—	—
中國建設銀行股份 有限公司 (「中國建設銀行」) (附註3)	抵押權益	1,368,580,000 (L)	28.40%	—	—
		—	—	—	—
	受控制法團之權益	—	—	47,671,318 (L)	0.99%
		—	—	34,549,946 (S)	0.72%
其他	20,800,000 (L)	0.43%	—	—	
	20,800,000 (S)	0.43%	—	—	

## 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	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註13)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註13)
中國工商銀行股份 有限公司 (「中國工商銀行」) (附註4)	受控制法團之權益	1,248,299,890 (L)	25.91%	—	—
		48,299,890 (S)	1.00%	—	—
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」) (附註5)	抵押權益	2,480,000,000 (L)	51.47%	—	—
中國東方資產管理公司 (「東方資產」)(附註6)	受控制法團之權益	22,962,402 (L)	0.48%	22,962,402 (L)	0.48%
		57,780,000 (S)	1.20%	57,780,000 (S)	1.20%
	抵押權益	1,335,280,000 (L)	27.71%	—	—
張芳榮(附註7)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	8.69%	—	—
荃興控股有限公司 (「荃興」)(附註7)	實益擁有人	418,500,000 (L)	8.69%	—	—
中國長城資產管理公司 (「長城資產公司」) (附註8)	受控制法團之權益	1,200,000,000 (L)	24.90%	—	—

## 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	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註13)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註13)
中國信達資產管理 股份有限公司 (「中國信達」) (附註9)	受控制法團之權益	1,010,000,000 (L)	20.96%	9,841,030 (L)	0.20%
華融(香港)國際控股 有限公司 (「華融(香港)國際」) (附註10)	受控制法團之權益	2,210,000,000 (L) 36,224,917 (S)	45.87% 0.75%	36,224,917 (L) 20,629,917 (S)	0.75% 0.43%
Walkers Fiduciary Limited (「Walkers」) (附註11)	受控制法團之權益	620,000,000 (L)	12.87%	—	—

(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. 如「董事權益 — 於股份之好倉」一節所述之融德持有之3,130,820,533股股份中，(i) 458,000,000股股份及2,480,000,000股股份已由融德分別質押予中國華融及BNY；及(ii) 根據融德與二零一三年票據投資者（定義見本公司日期為二零一五年一月三十日之通函）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。
2. 根據中國農業銀行於二零一六年四月二十七日存檔之權益披露通知，Silver Bloom Investments Limited（「Silver Bloom」）及Heroic Day Limited（「Heroic Day」）持有股份及相關股份之直接權益。Silver Bloom及Heroic Day為農銀國際投資管理有限公司（「農銀國際投資管理」）之全資附屬公司。農銀國際投資管理為ABC Investment Holdings Limited（「ABCIHL」）之全資附屬公司。ABCIHL為農銀國際控股有限公司（「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。根據中央滙金及財政部於二零一六年四月二十七日存檔之權益披露通知，中央滙金及財政部份別擁有中國農業銀行之40.41%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、ABCIHL、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於Silver Bloom及Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。
3. 根據中國建設銀行於二零一五年十二月二十九日存檔之權益披露通知，Design Time Limited及建銀國際海外有限公司（「建銀國際海外」）持有股份及相關股份之直接權益，並分別為CCBI Investments Limited（「CCBII」）及建銀國際（控股）有限公司（「建銀國際」）之全資附屬公司。CCBII為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。根據中央滙金於二零一六年四月二十七日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國建設銀行之57.31%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Design Time Limited及建銀國際海外持有之股份及相關股份中擁有權益。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

附註：(續)

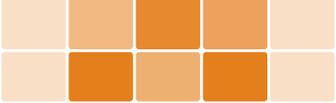
4. 根據中國工商銀行於二零一五年十二月二十九日存檔之權益披露通知，Fine Process Limited持有股份及相關股份之直接權益，並為ICBC International Investment Management Limited (「ICBCIIM」) 之全資附屬公司。ICBCIIM為工銀國際控股有限公司 (「工銀國際」) 之全資附屬公司。工銀國際為中國工商銀行之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一六年四月二十七日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國工商銀行之35.00%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，ICBCIIM、工銀國際、中國工商銀行及中央滙金被視為於Fine Process Limited持有之股份中擁有權益。
5. 根據BNY於二零一五年二月十二日存檔之權益披露通知，紐約梅隆銀行香港分行 (「BNYHK」) 持有股份之直接權益，並由BNY全資擁有。
6. 根據東方資產於二零一五年二月十七日存檔之權益披露通知，Blooming Rose Enterprises Corp. (「Blooming」) 持有1,335,280,000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。China Orient Multi-Strategy Master Fund (「COMS」) 持有22,962,402股股份之間接權益及57,780,000股相關股份之淡倉，並為China Orient International Fund Management Limited (「COIFM」) 之全資附屬公司。COIFM為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Blooming及COMS持有之股份及相關股份中擁有權益。
7. 荃興為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荃興持有之股份中擁有權益。



## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

附註：(續)

8. 根據長城資產公司於二零一四年七月十七日存檔之權益披露通知，Evergreat Prosper Limited持有股份之直接權益，並為長城環亞國際投資有限公司(「長城環亞國際」)之全資附屬公司。長城環亞國際為長城資產公司之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，長城資產公司及長城環亞國際被視為於Evergreat Prosper Limited持有之股份中擁有權益。
9. 根據中國信達於二零一五年一月十三日存檔之權益披露通知，Finic Resources Limited持有股份之直接權益，並為中國信達(香港)資產管理有限公司(「中國信達資產管理」)之全資附屬公司。中國信達資產管理為中國信達(香港)控股有限公司(「中國信達香港」)之全資附屬公司。中國信達香港為中國信達之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國信達香港、中國信達資產管理及中國信達被視為於Finic Resources Limited持有之股份中擁有權益。
10. 根據華融(香港)國際於二零一五年一月九日存檔之權益披露通知，Ace City Ventures Limited持有股份之直接權益，並為華融(香港)國際之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，華融(香港)國際被視為於Ace City Ventures Limited持有之股份中擁有權益。



## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

附註：(續)

11. 根據Walkers於二零一五年十二月十六日存檔之權益披露通知，COAMI ABS No.1 Limited (「COAMI」)持有股份之直接權益，並為Walkers之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，Walkers被視為於COAMI持有之股份中擁有權益。
12. 於二零一六年六月三十日之已發行股份總數(即4,818,312,935股)被用於計算概約百分比。

除上文所披露者外，據董事所知，概無其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定需要向本公司披露之權益或淡倉。

廖騰佳先生為融德之唯一董事。

## 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，本公司在截至二零一六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.1.8條、第A.4.2條及第E.1.2條除外。

根據企業管治守則守則條文第A.1.8條，本公司應就針對其董事提起的法律訴訟作出合適投保安排。本公司正就此審閱合適之保險。

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二零一六年股東週年大會。



## 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」)作為其自身之操守準則。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二零一六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，包括審閱截至二零一六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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://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對本集團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  
朱慶崧

香港，二零一六年八月三十日