

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)

二零一七年中期業績

珠光控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收入 — 物業銷售	1,100,079	273,603
— 租金收入	67,420	45,409
— 裝修及項目管理收入	258,470	115,350
投資物業之公平值收益淨額	37,786	230,520
本期間溢利／(虧損)	<u>103,923</u>	<u>(149,835)</u>
	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值	22,324,936	18,746,947
負債總值	17,284,486	13,940,856
權益總值	<u>5,040,450</u>	<u>4,806,091</u>

* 僅供識別

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一七年上半年，為遏制房地產市場過熱態勢，中華人民共和國（「中國」）一線及二線城市密集出台一系列調控政策，包括：收緊購房資格、收緊房貸、嚴格限制物業預售、縮緊銀行信貸額度及提高按揭利率。該等調控政策於大部分一線及核心二線城市生效。房地產市場逐步回歸理性，保持平穩增長。

本集團已從不同渠道積極拓展土地儲備，包括參與公開拍賣、城市更新項目、一級開發、與項目公司合作及收購項目公司。於回顧期間，本集團已收購位於中國廣州從化之一個新項目，建築面積（「建築面積」）為約73,908平方米（「平方米」）。本集團於回顧期間亦訂立買賣協議，以收購位於廣州及中國河北省香河縣之新項目，佔地面積分別約為107,400平方米及89,878平方米。

鑒於中國一線及二線城市緊縮的調控政策之影響，本集團二零一七年下半年將順應市場供需情況適時調整銷售及發展策略，保留盈利及增值空間。

物業發展及銷售

於回顧期間，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線及核心二線城市。因此，本集團完成合約銷售額約2,324,412,000港元及合約建築面積約218,145平方米，較二零一六年同期分別增長約67%及52%。於回顧期間已訂約之物業銷售及已售建築面積之詳情列示如下：

項目	合約銷售 千港元	已售建築面積 (平方米)
新城御景	1,025,954	113,355
珠光·御景山水花園（「御景山水花園」）	573,244	53,243
珠光·逸景	200,299	9,702
珠光·天湖御景花園（「天湖御景」）	184,936	20,461
珠光·雲嶺湖	332,881	20,967
	<hr/>	<hr/>
	2,317,314	217,728
停車位	7,098	417
	<hr/>	<hr/>
	<u>2,324,412</u>	<u>218,145</u>

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

於二零一七年六月三十日，本集團擁有下列物業發展項目及各項目之詳情如下：

新城御景 — 100% 權益

本集團於二零一六年九月收購位於中國廣東省梅州市豐順縣湯南鎮陽光村種王上圍（毗鄰G235國道線，一個以溫泉聞名的縣，為主要旅遊景點）之土地用於發展「新城御景」。該項目可供出售的總建築面積約為344,162平方米，將發展成為多種不同類型別墅、高層住宅及配套型商業發展項目。該項目將分為四期開發。第一期開發已於二零一七年上半年推出預售。第二期開發正在建設中，預期將於二零一七年第三季度推出預售。第三期及第四期開發正在建設中，且預期該兩期各自之若干部分於二零一七年第四季度可供預售。

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，包括住宅大樓及臨街商舖、服務式公寓及停車場。可供出售的總建築面積約753,871平方米，該項目將分為四期開發。第一期、部份第二期及第三期開發項下可供出售的總建築面積約412,989平方米之物業已交付。總建築面積約為3,283平方米的臨街商舖已指定為投資物業並已於二零一六年租出。預期第二期及第三期開發餘下部份將分別於二零一七年第四季度及二零一八年下半年交付。第四期開發可供出售的總建築面積約159,536平方米預期將於二零一八年竣工。

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。該項目已發展成為五幢 32 層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約 227,973 平方米。開發分為兩期進行。第一期開發可供出售的總建築面積約 96,799 平方米，其中 79,321 平方米已交付。第一期及第二期開發各自餘下部份將於二零一七年第四季度交付。

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。「珠光·雲嶺湖」將發展為一個擁有若干公共設施的綜合旅遊景點項目及可供出售的總建築面積將約 127,509 平方米。開發將分為兩期進行，第一期開發可供出售的總建築面積約 43,179 平方米，包括 57 幢別墅及 5 幢住宅，第二期開發可供出售的總建築面積約 84,330 平方米，包括 44 幢別墅、3 幢住宅及 1 間酒店。第一期開發已於二零一七年第一季度完成並推出出售，預期第二期開發將於二零一七年第四季度完成並可供出售。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。該項目可供出售的總建築面積約 169,581 平方米，分為兩期開發，包括住宅樓宇及臨街商業區域。該項目第一期已於二零一六年第一季度開始預售，並將於二零一七年第四季度交付物業。該項目第二期在發展中，預期於二零一八年下半年竣工。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

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。該商業綜合大樓已於二零一五年竣工，可供出售的總建築面積約109,738平方米，其中約43,918平方米及約65,820平方米已由本集團分別指定為持作長期及持作出售之投資物業。於二零一七年六月三十日，餘下可供出售建築面積約為21,997平方米。

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，可供出售的總建築面積約28,909平方米發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。「珠光新城國際」已於二零一五年竣工，於二零一七年六月三十日，僅約4,972平方米可供出售，且建築面積約為1,318平方米之臨街商舖已全部租出。

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。於本公告日期，該項目已竣工，僅餘若干停車位仍可供出售。於二零一七年六月三十日，約367平方米及約91平方米停車位面積分別已交付並可供出售。

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發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城區改建項目及收購其他物業開發項目。於回顧期間內，本集團已訂立兩項買賣協議，以收購位於河北省香河縣及廣州之其他項目公司，佔地面積分別約為89,878平方米及107,400平方米。於本公告日期，本集團已訂立若干不具法律約束力之諒解備忘錄，以收購位於廣州市、深圳市及中國核心二線城市之土地。本集團將繼續探索於中國本集團已投資城市及中國具備增長潛力及最佳投資價值之其他城市之新機遇。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

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」)之建築面積約18,184平方米之若干樓層，及建築面積約43,918平方米之「珠控國際中心」作為投資物業。連同若干商業物業，「珠控國際中心」及該酒店由本集團持作中長期投資用途。於回顧期間，本集團已與獨立第三方訂立一份買賣協議以出售其透過本公司全資附屬公司持有之該酒店權益，代價為人民幣1,000,000,000元(「該酒店出售事項」)。倘完成該酒店出售事項(須待先決條件獲達成)，本公司將不再擁有該酒店任何權益。該酒店出售事項之進一步詳情載於本公告「重大收購及出售事項」一節(c)段及本公司日期為二零一七年六月二十二日之公告內。本集團將繼續尋求高質素的物業，以供日後投資，構建可為本集團產生穩定現金流量之投資物業組合，包括寫字樓、酒店及臨街店舖等具高質素及資本價值之組合。

項目管理服務

於回顧期間內，本集團向客戶提供項目管理服務。根據本集團與該等客戶訂立的委託建設及項目管理服務協議之條款，本集團有權獲取項目管理服務收入。本集團將繼續憑藉其於項目管理方面的專業知識，維持未來穩定的收入來源。

報告期後事項

於二零一七年八月十八日，廣東喜龍房地產開發有限公司(作為賣方(「賣方」)，其財務業績綜合入賬至本公司，並被視為本公司之附屬公司)與朱靖瑜、朱梓濤及朱梓瑜(作為買方(統稱為「買方」)，各自均為朱慶淞(又名朱慶伊)先生(「朱先生」)(執行董事、董事會主席及於本公告日期本公司控股股東融德投資有限公司之股東(擁有其34.06%權益))之子女)訂立九份買賣協議(統稱為「買賣協議」)。根據買賣協議，賣方已同意出售而買方已同意收購位於中國廣州市天河區珠江新城H3-3地塊之九處物業(「該等物業」)，總代價為人民幣26,272,385元(相當於約30,793,862港元)。完成該等物業買賣須於二零一七年十月三十一日前落實，賣方須於完成後向買方交付該等物業。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年八月十八日之公告。

管理層討論及分析 (續)

展望

展望未來，本集團對中國房地產行業的前景保持樂觀，並預計中國經濟將穩定增長。為穩定住宅市場，中國政府出台的調控政策仍將持續。長遠來看，預期中國政府將出台促進房地產行業長期健康穩定發展的機制。本集團認為，中國房地產市場規模龐大，其作為支撐中國經濟健康穩定發展的核心成分不會改變。

本集團將繼續積極參與城市更新項目及特色小鎮建設，在高價值區域獲取優質土地儲備，進一步拓展本集團於廣州、香河以及中國其他一線及核心二線城市的業務。同時，本集團將策略性地物色合資格夥伴、土地補充機遇及其他潛在投資項目，為本公司股東（「股東」）締造長遠價值。

財務回顧

收入

本集團之收入由物業銷售、租金收入、裝修收入及項目管理收入所組成。本集團於回顧期間之收入約1,425,969,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：434,362,000港元）。該增加主要由於已交付的總面積由截至二零一六年六月三十日止六個月的23,098平方米增至回顧期間的137,662平方米所致。租金收入增加48%至約67,420,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：45,409,000港元），主要是由於回顧期間內「珠控國際中心」之額外部份已出租所致。回顧期間內，本集團確認主要因向更多開發商提供項目管理服務產生的項目管理收入共258,470,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：93,547,000港元）。本集團於回顧期間內並無產生任何裝修收入（截至二零一六年六月三十日止六個月：21,803,000港元）。

投資及其他收入

於回顧期間內，投資及其他收入減少至約58,459,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：76,320,000港元），主要由於回顧期間內因結算未償還應收款項導致自其他逾期應收款項獲取之利息收入減少至約19,235,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：33,330,000港元）所致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

投資物業之公平值收益淨額

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。二零一七年上半年，投資物業之公平值收益由二零一六年同期約230,520,000港元減少至約37,786,000港元。減少乃由於本集團於回顧期間並無任何新增物業指定為投資物業所致，而二零一六年同期，本集團則將「珠控國際中心」之若干區域及「珠光新城國際」之臨街商舖指定為投資物業。

銷售及營銷成本

回顧期間之銷售及營銷成本增加至約28,212,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：15,859,000港元)，此乃由於於回顧期間為提振新城御景之銷量而引致推廣費用增加所致。

行政費用

本集團的行政費用減少至約60,737,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：70,573,000港元)，乃由於(i)於回顧期間並無發放一次性獎金(而二零一六年同期則因慶祝本集團成立二十週年已向員工發放)導致員工成本減少；及(ii)本集團於回顧期間進行成本控制所致。

融資成本

回顧期間融資成本約435,365,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：327,184,000港元)，為回顧期間內發生的利息開支扣除資本化至開發成本的利息。融資成本增加乃主要由於回顧期間因若干項目竣工導致資本化至開發成本之利息減少所致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

收購一間附屬公司之收益

於二零一七年一月十八日，本集團完成收購廣州振超房地產開發有限公司（「廣州振超」）之全部股權（「收購事項」），代價為人民幣91,879,000元（相當於約102,714,000港元）。收購一間附屬公司之收益約112,609,000港元指廣州振超於二零一七年一月十八日之公平值超出本集團就收購事項支付之代價之部分。收購事項之進一步詳情載於本公告「重大收購及出售事項」一節(a)段。

所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅（「企業所得稅」）、中國土地增值稅（「土地增值稅」）、遞延企業所得稅及遞延土地增值稅。所得稅開支整體減少乃主要由於於回顧期間交付物業與二零一六年同期對比增加導致企業所得稅增加至約143,374,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：53,173,000港元）被i) 於回顧期間確認之投資物業公平值收益減少導致於回顧期間確認之遞延企業所得稅開支及遞延土地增值稅開支減少；及ii) 於回顧期間交付物業時變現出售成本增加導致於回顧期間確認之遞延企業所得稅抵免增加所抵銷所致。

現金水平

於二零一七年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目、受限制現金及初步期限三個月以上之定期存款約4,511,560,000港元（二零一六年十二月三十一日：4,999,639,000港元）。

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：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押	174,276	317,231
優先票據 — 有抵押	3,061,673	3,013,591
其他借款 — 有抵押	5,631,227	4,453,564
	<u>8,867,176</u>	<u>7,784,386</u>

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) 於二零一七年六月三十日，本集團之銀行及其他借款乃由以下各項擔保：(i) 投資物業；(ii) 土地使用權；(iii) 在建工程；(iv) 發展中物業；(v) 完成待售物業；(vi) 本集團若干附屬公司之全部已發行股本之抵押；(vii) 本公司、若干附屬公司、關聯方及本公司控股股東作出之企業擔保；(viii) 董事廖騰佳先生、朱先生及朱沐之先生(又名朱拉伊)以及獨立第三方簽立之擔保；(ix) 本公司控股股東實益擁有之本公司普通股3,021,112,000股；及(x) 由北京珠光房地產開發有限公司、北京珠光御景房地產開發有限公司、廣東豐順鹿湖溫泉度假村有限公司及香河珠光房地產開發有限公司提供之資產抵押。
- (b) 本公司之資產負債比例按債務淨額(計息借款總額扣除現金及現金等值項目、初始期限超過三個月之定期存款以及受限制現金)(「債務淨額」)除以本公司債務淨額與權益總值之和計算。於二零一七年六月三十日，本公司之資產負債比率為46%(二零一六年十二月三十一日：37%)。

匯率

於回顧期間，除部份借貸以港元(「港元」)及美元(「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。於回顧期間，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任何外匯風險之對沖政策。

管理層討論及分析 (續)

僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團共僱用約181名員工於香港及中國工作(二零一六年十二月三十一日：176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。本集團其他員工福利包括年終花紅及退休金。董事之薪酬乃根據董事之資歷、經驗、職務及職責以及本公司薪酬政策及現行市況釐定。

本集團透過輔導及進修向其員工提供持續培訓。於回顧期間，本集團亦已為合資格僱員提供有關市場及業務發展以及納稅籌劃等主題之內部培訓。

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

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 未經審核 千港元	二零一六年 未經審核 千港元
收入	4	1,425,969	434,362
銷售成本		(890,287)	(251,554)
毛利		535,682	182,808
投資物業之公平值收益淨額		37,786	230,520
投資及其他收入	5	58,459	76,320
銷售及營銷成本		(28,212)	(15,859)
行政費用		(60,737)	(70,573)
其他收益淨額		35,711	19,439
經營溢利		578,689	422,655
融資成本	6	(435,365)	(327,184)
收購一間附屬公司之收益		112,609	—
除所得稅前溢利		255,933	95,471
所得稅開支	7	(152,010)	(245,306)
本期間溢利／(虧損)		103,923	(149,835)
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		93,491	(159,165)
非控股權益		10,432	9,330
		103,923	(149,835)
本期間本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之 每股盈利／(虧損)(以每股港仙表示)			
— 基本及攤薄	8	1.46 仙	(3.30) 仙

簡明綜合全面收益表
截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 未經審核 千港元	二零一六年 未經審核 千港元
本期間溢利／(虧損)	<u>103,923</u>	<u>(149,835)</u>
其他全面收益／(虧損)		
已經／其後可重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	<u>130,436</u>	<u>(133,585)</u>
本期間全面收益／(虧損)總額	<u><u>234,359</u></u>	<u><u>(283,420)</u></u>
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	<u>214,764</u>	<u>(286,897)</u>
非控股權益	<u>19,595</u>	<u>3,477</u>
	<u><u>234,359</u></u>	<u><u>(283,420)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產			
非流動資產			
物業及設備		54,449	51,126
投資物業		1,642,029	2,165,788
無形資產		60,223	60,842
遞延所得稅資產		32,261	31,302
商譽		16,367	15,868
按公平值計入損益之金融資產		36,743	35,651
		<u>1,842,072</u>	<u>2,360,577</u>
流動資產			
發展中物業		3,384,903	2,805,689
完成待售物業		2,123,354	2,335,188
貿易及其他應收款項	10	3,173,803	1,743,034
預付款項		6,487,028	4,404,180
預付所得稅		171,939	98,640
受限制現金		340,735	453,873
初步期限三個月以上之定期存款		2,854,845	3,460,105
現金及現金等值項目		1,315,980	1,085,661
		<u>19,852,587</u>	<u>16,386,370</u>
待售資產	11	<u>630,277</u>	<u>—</u>
		<u>20,482,864</u>	<u>16,386,370</u>
總資產		<u><u>22,324,936</u></u>	<u><u>18,746,947</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		642,441	642,441
其他儲備		4,424,694	4,303,421
累計虧損		(380,083)	(473,574)
		<u>4,687,052</u>	<u>4,472,288</u>
非控股權益		<u>353,398</u>	<u>333,803</u>
總權益		<u><u>5,040,450</u></u>	<u><u>4,806,091</u></u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
負債			
非流動負債			
借款		7,916,860	7,083,675
遞延所得稅負債		738,702	600,408
融資租賃應付款		332	658
		<u>8,655,894</u>	<u>7,684,741</u>
流動負債			
借款		950,316	700,711
貿易及其他應付款項	12	3,076,634	1,749,072
應付最終控股公司款項		880	880
預收客戶款項		2,792,198	2,161,198
即期所得稅負債		1,669,606	1,522,132
融資租賃應付款		647	711
衍生金融工具		138,311	121,411
		<u>8,628,592</u>	<u>6,256,115</u>
總負債		<u>17,284,486</u>	<u>13,940,856</u>
總權益及負債		<u><u>22,324,936</u></u>	<u><u>18,746,947</u></u>

附註：

1. 一般資料

珠光控股集團有限公司(「本公司」)乃為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，並已根據於二零一四年三月三日前不時生效之前香港公司條例(第32章)第XI部註冊。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、項目管理及其他物業開發相關服務。

自一九九六年十二月九日起，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。

截至二零一七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」)已於二零一七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。

中期財務資料未經審核。

2. 編製基準及會計政策

本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二零一六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，本公告所採用之會計政策與截至二零一六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

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	披露於其他實體之權益

除所披露者外，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。

2. 編製基準及會計政策 (續)

- (b) 已頒佈但尚未於二零一七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4號(修訂本)	保險合約「採用香港財務報告 準則第4號保險合約時一併 應用香港財務報告準則 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1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則	二零一八年一月一日
香港會計準則 第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業投資	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)第22號	外幣交易及預付代價	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。

- (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

編製本中期財務資料要求本公司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。

於編製本中期財務資料時，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二零一六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。

4. 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。本集團分為三個業務分部：物業開發、物業投資及項目管理服務。

收入包括物業銷售收入、投資物業租金收入、項目管理服務收入及其他物業開發相關服務收入。截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的收入包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業銷售	1,100,079	273,603
租金收入	67,420	45,409
項目管理收入	258,470	93,547
裝修收入	—	21,803
總計	<u>1,425,969</u>	<u>434,362</u>

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）。截至二零一七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	項目 管理服務 千港元	本集團 千港元
分部收入總額	<u>1,100,079</u>	<u>67,420</u>	<u>258,470</u>	<u>1,425,969</u>
分部業績	248,064	88,269	258,470	594,803
融資成本淨額				(435,365)
衍生金融工具之公平值虧損				(16,114)
收購一間附屬公司之收益				<u>112,609</u>
除所得稅前溢利				255,933
所得稅開支				<u>(152,010)</u>
本期間溢利				<u>103,923</u>
資本支出	3,948	—	—	3,948
折舊	1,829	—	—	1,829
確認為支出之土地使用權攤銷	2,190	—	—	2,190
投資物業之公平值收益淨額	—	37,786	—	<u>37,786</u>

4. 分部資料(續)

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：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	項目 管理服務 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

於二零一七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	項目 管理服務 千港元	本集團 千港元
分部資產	17,658,825	2,404,582	1,562,248	21,625,655
其他資產				699,281
資產總值				22,324,936
分部負債	5,799,062	70,650	—	5,869,712
其他負債				11,414,774
負債總值				17,284,486

4. 分部資料 (續)

於二零一六年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業開發	物業投資	項目 管理服務	本集團
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產	14,849,841	2,347,847	1,482,306	18,679,994
其他資產				66,953
資產總值				<u>18,746,947</u>
分部負債	3,847,163	63,987	—	3,911,150
其他負債				10,029,706
負債總值				<u>13,940,856</u>

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。

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、收購物業發展項目之股本權益之預付款、應收款項及定期存款以及現金及現金等值項目。

分部負債包括營運負債。未分配負債包括稅項、借款、融資租賃應付款及衍生金融負債。

資本支出包括物業及設備之添置以及無形資產。

5. 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
來自銀行存款之利息收入	39,224	42,990
來自其他應收款項之利息收入	19,235	33,330
	<u>58,459</u>	<u>76,320</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
利息開支：		
— 銀行及其他借貸	263,712	258,105
— 優先票據	203,858	251,045
— 融資租賃	21	36
減：撥作資本之利息	(32,226)	(182,002)
	<u>435,365</u>	<u>327,184</u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	143,374	53,173
— 中國土地增值稅	1,583	9,981
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	(8,039)	95,643
— 中國土地增值稅	15,092	86,509
	<u>152,010</u>	<u>245,306</u>

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。

7. 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

由於本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月在香港並無應課稅溢利(截至二零一六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。

海外所得稅

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納百慕達所得稅。本公司於英屬處女群島之直接附屬公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

8. 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔溢利／(虧損)除以期內已發行普通股(不包括本集團購買之普通股)之加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(千港元)	<u>93,491</u>	<u>(159,165)</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>6,424,417</u>	<u>4,818,313</u>
每股基本盈利／(虧損)(每股港仙)	<u><u>1.46</u></u>	<u><u>(3.30)</u></u>

8. 每股盈利／(虧損)(續)

(b) 攤薄

因本公司尚未行使之認股權證之行使價高於本公司股份之平均市價，該等認股權證於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月並無攤薄影響，故並未呈列截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利／(虧損)。

9. 股息

董事會並不建議派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

10. 貿易及其他應收款項

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項(a)	497,644	199,118
— 關聯方	455,487	167,690
— 第三方	42,157	31,428
減：貿易應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項淨額	497,644	199,118
其他應收款項	2,676,159	1,543,916
— 關聯方(c)	2,227,291	1,118,251
— 第三方(d)	448,868	425,665
	3,173,803	1,743,034

(a) 本集團大部份收入來自物業銷售、項目管理服務及租金收入。餘額具有相關買賣協議及租賃合約所載之信貸期。

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
無逾期	497,644	189,524
逾期	—	9,594
	497,644	199,118

10. 貿易及其他應收款項 (續)

(a) (續)

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團根據付款到期日期計算之逾期貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
90日內	—	9,005
91日至180日	—	442
181日至365日	—	147
	<hr/>	<hr/>
	—	9,594
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零一七年六月三十日，概無貿易應收款項已逾期(二零一六年十二月三十一日：9,594,000港元)。

- (b) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。
- (c) 來自關聯方之其他應收款項1,152,180,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,117,930,000港元)包括項目開發資金。根據於二零一五年四月之項目管理服務協議，本集團同意向中國之物業發展項目(「該項目」)提供資金人民幣10億元及管理服務。作為回報，本集團將有權享有(i)該項目產生之總資金之固定百分比及(ii)將參考該項目之估計溢利釐定之花紅付款。
- (d) 來自第三方之其他應收款項主要包括支付予第三方之墊款。
- (e) 除附註(a)所披露者外，於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，並無任何重大貿易及其他應收款項出現減值或已逾期。
- (f) 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. 待售資產

於二零一七年六月二十二日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售其於一間附屬公司(透過若干附屬公司持有多項投資物業)之全部權益(「出售事項」)。於二零一七年六月三十日，出售事項仍未完成，故根據相關會計準則，有關資產被分類為待售資產。

12. 貿易及其他應付款項

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	1,168,784	1,074,617
應付關聯方款項	1,127	49,463
申索及行政罰金之撥備	81,835	79,403
其他應付款項及應計費用	1,548,953	313,679
應付其他稅項	275,935	231,910
	<u>3,076,634</u>	<u>1,749,072</u>

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團根據付款到期日期計算之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
一年內	819,477	798,324
超過一年	349,307	276,293
	<u>1,168,784</u>	<u>1,074,617</u>

來自第三方之其他應付款項及應計費用主要包括客戶及租戶按金及應計專業服務費以及營運開支。

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零一七年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。

重大收購及出售事項

於回顧期間內，本集團已訂立下列合約：

- (a) 於二零一七年一月三日，本公司間接全資附屬公司榮浩投資有限公司（「榮浩」）與兩名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，榮浩已同意收購廣州振超之100%股權（「廣州振超收購事項」），總代價為人民幣91,879,000元（相當於約102,714,000港元）。廣州振超收購事項已於二零一七年一月十八日完成，完成後廣州振超成為本公司之全資附屬公司。廣州振超主要於中國從事物業發展。
- (b) 於二零一七年三月二十九日，香河縣逸景房地產開發有限公司（本公司之間接全資附屬公司，作為買方）、佟德新及佟德珉（作為賣方）與香河金港房地產開發有限公司（「香河金港」，作為目標公司）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），內容有關以總代價人民幣1,812,214,000元（相當於約2,046,533,270港元）買賣香河金港之全部股權（「香河收購事項」）。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。倘完成香河收購事項（須取得股東批准及先決條件獲達成），香河金港將成為本公司之間接全資附屬公司。香河收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十九日、二零一七年四月三日、二零一七年四月二十四日、二零一七年五月十一日、二零一七年六月二十六日及二零一七年八月二十九日之公告。
- (c) 於二零一七年六月二十二日，珠光集團有限公司（本公司之全資附屬公司，作為賣方）與一名獨立第三方（作為買方）訂立買賣協議，內容有關以代價人民幣1,000,000,000元（相當於約1,135,400,000港元）買賣利博控股有限公司（「利博」）之全部已發行股本（「利博出售事項」）。利博透過三間全資附屬公司持有該酒店13層之物業。倘完成利博出售事項（須待先決條件獲達成），本公司將不再擁有利博任何權益。利博出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十二日之公告。

- (d) 於二零一七年六月二十三日，南興控股有限公司(本公司之全資附屬公司，作為買方)、荃興控股有限公司(作為賣方)與張芳榮(作為擔保人)訂立買賣協議(「買賣協議」)，內容有關以代價人民幣3,500,000,000元(相當於約3,950,000,000港元)收購通興投資有限公司(「通興」)之全部已發行股本(「通興收購事項」)。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。倘完成通興收購事項(須待先決條件(包括取得股東批准)獲達成)，通興將成為本公司之間接全資附屬公司。通興收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日之公告。

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，本公司在截至二零一七年六月三十日止六個月內均有遵守聯交所證券上市規則(「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條及第E.1.2條除外。

根據企業管治守則之守則條文第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。由於本公司於本公告日期仍正在就建議投保計劃進行磋商及審查，旨在確保按合理成本為董事作出合適的投保計劃，故於回顧期間內尚未為董事作出有關投保安排。本公司瞭解為其董事作出投保安排的重要性，並將於可行情況下盡快作出所需安排。

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於二零一七年六月二十日舉行之股東週年大會。

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二零一七年六月三十日止六個月均遵守標準守則所載之規定準則。

審核委員會

董事會審核委員會（「審核委員會」）由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，包括審閱截至二零一七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

本公司截至二零一七年六月三十日止六個月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，並將寄發予股東。

感謝

主席謹代表董事會對一直支持本集團之股東及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
朱慶淞

香港，二零一七年八月三十日

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）、劉捷先生（行政總裁）、廖騰佳先生（副主席）、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)。