



珠光控股
ZHUGUANG HOLDINGS
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

中期報告 2017



* 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	27
簡明綜合全面收益表	28
簡明綜合財務狀況表	29
簡明綜合權益變動表	32
簡明綜合中期現金流量表	33
簡明綜合中期財務資料附註	35
其他資料	99

公司資料

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)
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
香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行股份有限公司

網址

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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
	2,317,314	217,728
停車位	7,098	417
	2,324,412	218,145

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

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。

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。

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。

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，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。於本中期報告日期，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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(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。於本中期報告日期，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中期報告「其他資料」一節「重大收購及出售事項」分節(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。

管理層討論及分析(續)

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、董事會主席及於本中期報告日期本公司控股股東融德投資有限公司(「融德」)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。

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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。

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中期報告「其他資料」一節「重大收購及出售事項」分節(a)段。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。

庫務及資金政策

本集團對其庫務及資金政策取態審慎。本集團須對融資及籌資業務進行有效地集中管理及監督，致力於與本集團業務直接相關的風險管理及交易。

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)。現金及現金等值項目主要以人民幣(「人民幣」)、美元(「美元」)及港元(「港元」)計值，有關詳情於本中期報告所載之簡明綜合中期財務資料附註23中予以披露。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

資本架構、集團資產抵押及資產負債比率

於二零一七年六月三十日，本公司已發行的普通股總數為6,424,417,247股，每股面值0.1港元。於二零一七年六月三十日，本公司擁有人應佔權益及本集團的銀行及其他借款總額分別為約4,687,052,000港元(二零一六年十二月三十一日：約4,472,288,000港元)及約8,867,176,000港元(二零一六年十二月三十一日：約7,784,386,000港元)。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
	8,867,176	7,784,386

- (a) 於二零一七年六月三十日，本集團銀行及其他借款按介乎6.18%至12%(二零一六年十二月三十一日：6.18%至12%)的固定利率列賬。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

資本架構、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (b) 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。
- (c) 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%)。

管理層討論及分析(續)

根據上市規則第13.17及13.18條作出之披露

由(a)本公司(作為發行人)；(b)融德(作為控股股東)；(c)Blooming Rose Enterprises Corp. (「Blooming」)及Heroic Day Limited (「Heroic Day」) (各自作為第一批投資者)、Blooming、Heroic Day及本公司確定之將於二零一六年優先票據(定義見下文)第二批發行及購買結束時購買二零一六年優先票據之本公司關連人士以外之投資者(「二零一六年第二批投資者」)以及浦銀國際投資管理有限公司(「浦銀國際」，作為第一批投資者)(Blooming、Heroic Day及浦銀國際統稱為「二零一六年第一批投資者」)；及(d)廖騰佳先生、朱先生及朱沐之(又名朱拉伊)先生(統稱為「最終股東」)(作為個人擔保人)所訂立日期為二零一六年八月三日之有條件票據購買協議(「二零一六年票據購買協議」)，據此，本公司將有條件(aa)向二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及本公司確定之將於二零一六年優先票據(定義見下文)第三批發行及購買結束時購買二零一六年優先票據之本公司關連人士以外之投資者(「二零一六年第三批投資者」)分三批發行本金總額最多為500,000,000美元之三年優先有抵押擔保票據(「二零一六年優先票據」)；及(bb)作為該等二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及二零一六年第三批投資者購買二零一六年優先票據及該等二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及二零一六年第三批投資者進行根據相關交易文件擬進行之其他交易之代價，根據股東於二零一六年十月十一日舉行之本公司股東特別大會上授予董事之特別授權，本公司將根據本公司簽立之日期為二零一六年十月十四日之認股權證文據分三批向該等二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及二零一六年第三批投資者發行認股權證(「二零一六年認股權證」)，行使款額最多合共為75,000,000美元，其進一步詳情載於本公司日期為

管理層討論及分析(續)

根據上市規則第13.17及13.18條作出之披露(續)

二零一六年八月三日、二零一六年九月二十三日及二零一六年十月十一日之公告以及本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函。

本公司於二零一六年八月四日向二零一六年第一批投資者發行本金總額為190,000,000美元(相當於約1,482,000,000港元)之第一批二零一六年優先票據，及於二零一六年九月二十三日向二零一六年第二批投資者發行本金總額為220,000,000美元(相當於約1,716,000,000港元)之第二批二零一六年優先票據。於二零一六年十月十四日，已向二零一六年第一批投資者發行行使款額合共為28,500,000美元之二零一六年認股權證及向二零一六年第二批投資者發行行使款額合共為33,000,000美元之二零一六年認股權證。

根據二零一六年票據購買協議，融德須就其於本公司持有之2,542,000,000股普通股以紐約梅隆銀行香港分行(「BNY HK」)為受益人設立押記(「股份押記」)以及最終股東各自就二零一六年優先票據以BNY HK為受益人訂立個人擔保(「擔保」)。股份押記於回顧期間及於二零一七年六月三十日仍然存續，須根據上市規則第13.17條披露。於二零一七年六月三十日，融德已將其於本公司持有之3,021,112,000股普通股抵押予BNY HK。擔保於回顧期間及於二零一七年六月三十日仍然存續。

二零一六年優先票據的條件(於回顧期間及於二零一七年六月三十日存續)亦載有融德(本公司控股股東)及最終股東的若干具體履約責任，須根據上市規則第13.18條披露。

管理層討論及分析(續)

根據上市規則第13.17及13.18條作出之披露(續)

倘發生(其中包括)下列事件，則構成對二零一六年優先票據條件之違約：

- (i) 融德不再實益擁有至少2,000,000,000股本公司股份；
- (ii) 融德不再(a)控制本公司；或(b)實益擁有至少51%(按全面攤薄基準計算)之本公司已發行總股本；
- (iii) 最終股東不再(a)控制本公司；或(b)實際及實益擁有合共至少51%(按全面攤薄基準計算)之本公司已發行總股本；
- (iv) 最終股東不再(a)控制融德；或(b)合法及實益擁有合共至少70%(按全面攤薄基準計算)之融德已發行總股本；及
- (v) 任何最終股東不再擔任董事。

於發生違約事件後，二零一六年優先票據將根據二零一六年優先票據之條件即時到期及須予償還。

管理層討論及分析(續)

或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團已就若干銀行向本集團的物業買家提供的按揭貸款提供約2,446,694,000港元(二零一六年十二月三十一日：約1,760,359,000港元)的擔保。根據擔保之條款，倘買方拖欠支付按揭，本集團將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，且本集團將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。

本集團管理層認為相關按揭物業的市場價值並不低於本集團代為支付的拖欠款項，因此本集團須就該等擔保承擔的損失風險較小。

匯率

於回顧期間，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。

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。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團僱員福利開支（包括董事酬金）約 21,810,000 港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：約 29,317,000 港元）。

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

	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	5	1,425,969	434,362
銷售成本	6	(890,287)	(251,554)
毛利		535,682	182,808
投資物業之公平值收益淨額	14	37,786	230,520
投資及其他收入	7	58,459	76,320
銷售及營銷成本	6	(28,212)	(15,859)
行政費用	6	(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	8	(435,365)	(327,184)
收購一間附屬公司之收益	9	112,609	—
除所得稅前溢利		255,933	95,471
所得稅開支	10	(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	11	1.46 仙	(3.30) 仙

第 35 至 98 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)	103,923	(149,835)
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	130,436	(133,585)
本期間全面收益／(虧損)總額	234,359	(283,420)
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	214,764	(286,897)
非控股權益	19,595	3,477
	234,359	(283,420)

第35至98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

	附註	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	13	54,449	51,126
投資物業	14	1,642,029	2,165,788
無形資產	13	60,223	60,842
遞延所得稅資產	27	32,261	31,302
商譽		16,367	15,868
按公平值計入損益之金融資產	20	36,743	35,651
		1,842,072	2,360,577
流動資產			
發展中物業	15	3,384,903	2,805,689
完成待售物業	16	2,123,354	2,335,188
貿易及其他應收款項	17	3,173,803	1,743,034
預付款項	18	6,487,028	4,404,180
預付所得稅		171,939	98,640
受限制現金	21	340,735	453,873
初步期限三個月以上之定期存款	22	2,854,845	3,460,105
現金及現金等值項目	23	1,315,980	1,085,661
		19,852,587	16,386,370
待售資產	19	630,277	—
		20,482,864	16,386,370
總資產		22,324,936	18,746,947

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		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	24	642,441	642,441
其他儲備	25	4,424,694	4,303,421
累計虧損		(380,083)	(473,574)
		4,687,052	4,472,288
非控股權益		353,398	333,803
總權益		5,040,450	4,806,091
負債			
非流動負債			
借款	26	7,916,860	7,083,675
遞延所得稅負債	27	738,702	600,408
融資租賃應付款		332	658
		8,655,894	7,684,741

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		
流動負債			
借款	26	950,316	700,711
貿易及其他應付款項	28	3,076,634	1,749,072
應付最終控股公司款項	33(c)	880	880
預收客戶款項		2,792,198	2,161,198
即期所得稅負債	29	1,669,606	1,522,132
融資租賃應付款		647	711
衍生金融工具	30	138,311	121,411
		8,628,592	6,256,115
總負債		17,284,486	13,940,856
總權益及負債		22,324,936	18,746,947

第35至98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。

朱慶崧
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	
	(附註24)									
截至二零一七年六月三十日止六個月										
於二零一七年一月一日之結餘	642,441	4,640,287	(101,922)	(481,016)	239,404	6,668	(473,574)	4,472,288	333,803	4,806,091
全面收益：										
— 本期間溢利	—	—	—	—	—	—	93,491	93,491	10,432	103,923
其他全面收益：										
— 匯兌差額	—	—	—	121,273	—	—	—	121,273	9,163	130,436
本期間全面收益總額	—	—	—	121,273	—	—	93,491	214,764	19,595	234,359
於二零一七年六月三十日之結餘	642,441	4,640,287	(101,922)	(359,743)	239,404	6,668	(380,083)	4,687,062	353,398	5,040,450
截至二零一六年六月三十日止六個月										
於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：										
— 匯兌差額	—	—	—	(127,732)	—	—	—	(127,732)	(5,853)	(133,585)
本期間全面(虧損)/收益總額	—	—	—	(127,732)	—	—	(159,165)	(286,897)	3,477	(283,420)
於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

第 35 至 98 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

	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
	附註	
來自經營業務之現金流量		
經營業務產生之現金	2,475,442	701,056
已付利息	(435,050)	(426,114)
已付企業所得稅	(98,407)	(44,675)
經營業務產生現金淨額	1,941,985	230,267
來自投資活動之現金流量		
已收利息	20,589	42,990
添置物業及設備付款	(2,614)	(18,306)
添置無形資產付款	(154)	(1,755)
購買可供出售之金融資產	—	(702,024)
購買按公平值計入損益之金融資產	—	(7,442)
出售按公平值計入損益之金融資產 之所得款項	—	954,904
潛在收購物業發展項目之股本權益 之預付款項	(1,644,010)	—
收購物業發展項目之股本權益之 預付款項退款	—	1,074,788
定期存款減少／(增加)	605,260	(967,623)
給予第三方之現金墊款	—	(373,113)
償還第三方現金墊款	—	913,572
給予關聯方之現金墊款	33(b)(i) (2,068,774)	(1,675,691)
關聯方還款	33(b)(i) 524,326	308,930
投資活動所用現金淨額	(2,565,377)	(450,770)

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	
		二零一七年 未經審核 千港元	二零一六年 未經審核 千港元
來自融資活動之現金流量			
借款所得款項		1,399,011	965,999
償還借款		(528,661)	(1,000,502)
增加擔保存款		—	(321)
償還融資租賃應付款		(411)	(412)
關聯方現金墊款	33(b)(i)	—	1,506,521
償還關聯方款項	33(b)(i)	(49,840)	(1,502,377)
融資活動產生／(所用)現金淨額		820,099	(31,092)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額			
期初之現金及現金等值項目		1,085,661	5,661,114
匯率變動影響		33,612	(108,736)
期末之現金及現金等值項目	23	1,315,980	5,300,783

第35至98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(「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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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新訂準則及詮釋及準則修訂本之影響，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

編製本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。

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

本集團之業務承擔本集團多項財務風險：市場風險(包括外幣風險、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」)及人民幣(「人民幣」)結算。於二零一七年六月三十日，並非以港元及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3,062,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：3,014,000,000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任何財務風險管理資料及披露，應連同本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

自本公司截至二零一六年十二月三十一日止財政年度以來，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，或透過可動用融資來源擁有足額之資金，包括預售物業之所得款項、短期及長期借款。由於本集團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成本及日後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日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	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
於二零一七年六月三十日					
借款(附註(a))	1,891,122	4,263,863	5,475,552	—	11,630,537
貿易及其他應付款項(附註(b))	2,847,553	—	—	—	2,847,553
融資租賃應付款	670	335	—	—	1,005
應付最終控股公司款項(附註33(c))	880	—	—	—	880
衍生金融工具 — 現金流出	124,143	—	—	—	124,143
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))	2,446,694	—	—	—	2,446,694
	7,311,062	4,264,198	5,475,552	—	17,050,812

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
於二零一六年六月三十日					
借款(附註(a))	1,513,128	3,015,715	5,306,768	—	9,835,611
貿易及其他應付款項(附註(b))	1,502,089	—	—	—	1,502,089
融資租賃應付款	746	670	—	—	1,416
應付最終控股公司款項(附註33(c))	880	—	—	—	880
衍生金融工具 — 現金流出	61,672	61,672	—	—	123,344
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))	1,760,359	—	—	—	1,760,359
	4,838,874	3,078,057	5,306,768	—	13,223,699

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) 本集團就分別於二零一七年六月三十日及二零一六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二零一七年六月三十日及二零一六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31)。

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二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日之金融資產及負債。

	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
於二零一七年六月三十日			
金融資產：			
按公平值計入損益之金融資產			
— 投資基金(附註20)	—	36,743	36,743
金融負債：			
衍生金融工具(附註30)	—	138,311	138,311
於二零一六年十二月三十一日			
金融資產：			
按公平值計入損益之金融資產			
— 投資基金(附註20)	—	35,651	35,651
金融負債：			
衍生金融工具(附註30)	—	121,411	121,411

回顧期間內，不同等級之間並無轉讓。

回顧期間內，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20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，以評估表現及分配本集團資源。管理層已根據該等報告確定本集團營運分部。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	1,425,969	434,362

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：

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 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
確認為支出之無形資產攤銷	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)

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

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	項目管理服務 千港元	本集團 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				18,746,947
分部負債	3,847,163	63,987	—	3,911,150
其他負債				10,029,706
負債總值				13,940,856

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

分部資產與資產總值對賬如下：

	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
分部資產	21,625,655	18,679,994
其他資產		
— 待售資產	630,277	—
— 按公平值計入損益之金融資產	36,743	35,651
— 遞延所得稅資產	32,261	31,302
資產總值	22,324,936	18,746,947

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

分部負債與負債總值對賬如下：

	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
分部負債	5,869,712	3,911,150
其他負債		
— 借款	8,867,176	7,784,386
— 遞延稅項負債	738,702	600,408
— 即期稅項負債	1,669,606	1,522,132
— 融資租賃應付款	979	1,369
— 衍生金融負債	138,311	121,411
負債總值	17,284,486	13,940,856

按地區分佈劃分之非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)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
香港	2,180	16,035
中國內地	1,770,888	2,277,589
總計	1,773,068	2,293,624

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

於本中期財務資料內，劃分分部之基準或計量分部盈虧之基準較本公司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簡明綜合財務狀況表一致。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、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(附註13)以及無形資產(附註13)。

截至二零一七年六月三十日止期間之收入約258,470,000港元乃來自一名單一關連方客戶，該等收入乃歸屬於項目管理服務分部，而截至二零一六年六月三十日止期間之收入約99,041,000港元乃來自一名單一對外客戶，該等收入乃歸屬於物業開發分部。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
出售物業成本(不包括員工成本)	887,920	250,952
員工成本(包括董事酬金)	21,810	29,317
推廣費用	19,448	9,302
其他稅項	7,953	6,526
業務招待費	5,908	6,019
物業租賃費	4,134	3,520
法律及其他諮詢費	5,525	5,276
物業管理服務成本	2,057	11,034
攤銷(附註13)	2,190	2,431
折舊(附註13)	1,829	1,838
辦公室開支	696	2,575
其他	19,766	9,196
	979,236	337,986

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 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	二零一六年 千港元
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
	58,459	76,320

8 融資成本

	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
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)
	435,365	327,184

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9 收購一間附屬公司之收益

於二零一七年一月三日，本集團與兩名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意收購廣州振超房地產開發有限公司(「廣州振超」)之100%股權(「收購事項」)，總代價為人民幣91,879,000元(包括廣州振超支付之罰款及負債人民幣36,879,000元)(相當於約102,714,000港元)。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。是項收購事項產生之負商譽為112,609,000港元。

於收購事項日期之資產淨值如下：

	千港元
發展中物業	328,219
貿易及其他應收款項	1,698
銀行及現金結餘	1
貿易及其他應付款項	(40,358)
遞延稅項負債	(114,902)
已收購資產淨值	174,658
收購一間附屬公司之收益	(112,609)
總代價	62,049
將以現金支付之代價	62,049
收購產生之現金流入淨額：	
將予支付之現金代價	62,049
已收購現金及現金等值項目	(1)
	62,048

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 所得稅開支

	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
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
	152,010	245,306

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，對回顧期間內的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，中國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%。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 所得稅開支(續)

中國企業所得稅(續)

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。

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 所得稅開支(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 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)除以回顧期間內已發行普通股(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)	93,491	(159,165)
已發行普通股之加權平均數(千股)	6,424,417	4,818,313
每股基本盈利／(虧損)(每股港仙)	1.46	(3.30)

(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溢利／(虧損)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12 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)。

13 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
截至二零一七年六月三十日止六個月		
於二零一七年一月一日之期初賬面淨值	51,126	60,842
添置	3,794	154
折舊／攤銷費用	(1,829)	(2,190)
匯兌差額	1,358	1,417
於二零一七年六月三十日之期末賬面淨值	54,449	60,223
截至二零一六年六月三十日止六個月		
於二零一六年一月一日之期初賬面淨值	33,707	67,268
添置	18,306	1,755
折舊／攤銷費用	(1,838)	(2,431)
匯兌差額	(574)	(1,052)
於二零一六年六月三十日之期末賬面淨值	49,601	65,540

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 物業及設備及無形資產(續)

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(不包括與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」)有關之酒店樓宇)及自用樓宇之成本。

14 投資物業

	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
於一月一日之期初金額	2,165,788	1,237,878
轉撥自完成待售物業	—	563,429
分類為待售(附註19)	(630,277)	—
公平值收益	37,786	230,520
匯兌差額	68,732	(25,267)
於六月三十日之期末金額	1,642,029	2,006,560
就期終所持有資產計入損益之期間 未變現收益總額	37,786	230,520

於二零一七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)

14 投資物業(續)

(i) 公平值等級

獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司及韋堅信測量師行有限公司各自已對本集團之投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於二零一七年六月三十日之公平值。重估收益或虧損計入簡明綜合損益表之「投資物業之公平值收益淨額」。

於二零一七年六月三十日，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估計等級之第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。回顧期間內，公平值等級間無轉入或轉出。

(ii) 本集團之估值程序

本集團之若干投資物業由獨立專業合資格估值師於二零一七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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 投資物業(續)

(ii) 本集團之估值程序(續)

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(其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。來自租賃協議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。

本集團亦採用直接比較法，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)

15 發展中物業

	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
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)	3,384,903	2,805,689
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	1,410,894	1,292,877
— 資本化利息	178,109	203,061
— 土地使用權	1,795,900	1,309,751
	3,384,903	2,805,689

於二零一七年六月三十日，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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，借款資本化比率為10.23% (截至二零一六年六月三十日止六個月：11.83%)。

16 完成待售物業

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，完成待售物業均位於中國。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 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(附註(a))	497,644	199,118
— 關聯方(附註33(c))	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(附註(c)及 附註33(c))	2,227,291	1,118,251
— 第三方(附註(d))	448,868	425,665
	3,173,803	1,743,034

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 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、物業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

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
	—	9,594

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)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 貿易及其他應收款項(續)

- (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) 於二零一七年六月三十日，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(附註33(c)(i))。
- (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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 預付款項

	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
向關聯方預付款項及墊款		
— 收購物業發展項目之股本權益 (附註(a)及附註33(c))	4,551,111	2,824,099
— 裝修服務(附註33(c))	162,008	157,192
向第三方預付款項及墊款		
— 收購物業發展項目之股本權益 (附註(a))	1,657,114	1,173,932
— 預付建築成本	9,495	43,784
— 其他	1,816	959
收購土地使用權之預付款項	—	147,280
預付營業稅及其他徵費	105,484	56,934
	6,487,028	4,404,180

- (a) 於二零一七年六月三十日，本集團已預付合共6,208,225,000港元(二零一六年十二月三十一日：3,998,031,000港元)投資於中國私營項目公司。預付款項已用於收購若干中國實體之股本權益，該等實體於中國擁有土地使用權或物業發展項目。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 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。

20 按公平值計入損益之金融資產

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動部份：		
於一月一日之期初金額	35,651	23,896
添置	—	7,442
匯兌差額	1,092	(472)
於六月三十日之期末金額(附註(a))	36,743	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	—	—

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 按公平值計入損益之金融資產(續)

- (a) 截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團已認購總額36,743,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月期間：30,866,000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。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，投資基金之公平值乃由基金經理(其亦作為本集團認購及贖回投資基金之代理)所提供，該等公平值於回顧期間內並無重大變動。

21 受限制現金

	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
建築項目之擔保存款(附註(a))	307,898	405,263
支付薪金之擔保存款(附註(b))	32,837	48,610
	340,735	453,873
以下列貨幣計值		
— 人民幣	340,735	453,873

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21 受限制現金(續)

- (a) 根據中國地方國有土地資源管理局發出之有關文件，本集團於中國的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。

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)

22 初步期限三個月以上之定期存款

	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
初步期限三個月以上之定期存款：		
— 以人民幣計值	2,854,845	3,460,105

本集團初步期限三個月以上之定期存款於二零一七年六月三十日之加權平均實際年利率為2.04% (二零一六年十二月三十一日：1.99%)。由於本集團之定期存款於短期內到期，故其賬面值與公平值相若。

23 現金及現金等值項目

	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
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	1,311,449	880,683
— 以港元計值	3,418	12,016
— 以美元計值	1,113	192,962
	1,315,980	1,085,661

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 現金及現金等值項目(續)

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。

24 股本

	普通股數目	股本 千港元
法定：		
於二零一六年一月一日及 二零一六年六月三十日	6,000,000,000	
增加法定股本(附註(a))	4,000,000,000	
於二零一七年一月一日及 二零一七年六月三十日	10,000,000,000	
已發行及繳足：		
於二零一六年一月一日及 二零一六年六月三十日	4,818,312,935	481,831
根據供股增加普通股股本(附註(b))	1,606,104,312	160,610
於二零一七年一月一日及 二零一七年六月三十日	6,424,417,247	642,441

附註：

- (a) 根據本公司於二零一六年十月十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司之法定股本自600,000,000港元(拆分為6,000,000,000股股份)增加至1,000,000,000港元(拆分為10,000,000,000股股份)。
- (b) 於二零一六年十二月九日，本公司完成供股，以每股供股股份0.80港元發行1,606,104,312股本公司普通股(「供股」)。根據供股，本公司之股本及股份溢價分別增加約160,610,000港元及1,097,063,000港元。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 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
於二零一七年一月一日	4,640,287	(101,922)	6,668	239,404	(481,016)	4,303,421
匯兌差額	—	—	—	—	121,273	121,273
於二零一七年六月三十日	4,640,287	(101,922)	6,668	239,404	(359,743)	4,424,694
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

(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其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資金。視乎其性質而定，儲備資金可用以抵銷附屬公司累計虧損或可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)

26 借款

	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
計入非流動負債之借款：		
優先票據	3,061,673	3,013,591
— 於二零一六年八月及九月 到期之優先票據 (「二零一六年票據」)(附註(a))	3,061,673	3,013,591
銀行借款 — 有抵押(附註(b))	174,276	285,970
其他借款 — 有抵押(附註(c))	5,631,227	4,453,564
減：於一年內到期之款項	(950,316)	(669,450)
	7,916,860	7,083,675
計入流動負債之借款：		
銀行借款 — 有抵押(附註(b))	—	31,261
長期借款之即期部份	950,316	669,450
	950,316	700,711
借款總額	8,867,176	7,784,386

簡明綜合中期財務資料附註(續)

26 借款(續)

(a) 二零一六年票據

於二零一六年八月四日及二零一六年九月二十三日，本公司分別發行總面值為190,000,000美元及220,000,000美元的三年期有抵押及有擔保優先票據(統稱為「二零一六年票據」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為389,552,000美元(相當於約3,021,818,000港元)。二零一六年票據以美元計值，分別於二零一九年八月三日及二零一九年九月二十二日到期，並按年利率11%計息。

除發行二零一六年票據外，亦授予該等投資者行使款額合共為61,500,000美元(該購買將採用的港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元)的未繳款認股權證(「二零一六年認股權證」)，可以初步行使價本公司每股普通股1.9995港元認購本公司239,909,977股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一六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。由於供股，二零一六年認股權證之行使價下調至1.8049港元。

二零一六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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

26 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、發展中物業及完成待售物業作抵押。

(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本公司附屬公司。基金按固定利率計息，有固定還款期，並以本公司若干附屬公司之若干發展中物業、完成待售物業、土地使用權、投資物業及股份作抵押。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

26 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日之期初金額	7,784,386	8,168,361
新增借款	1,399,011	965,999
償還借款	(528,661)	(1,000,502)
已付利息	(435,050)	(426,114)
發行成本攤銷	467,570	508,800
計入外匯儲備	160,340	(99,053)
匯兌虧損淨額	19,580	2,706
於六月三十日之期末金額	8,867,176	8,120,197

簡明綜合中期財務資料附註(續)

27 遞延所得稅

當可合法強制將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，並且當遞延所得稅與同一財政當局有關時，遞延所得稅資產及負債乃予以對銷。遞延稅項之變動淨額如下：

	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
於一月一日之結餘	569,106	340,121
於所得稅開支扣除／(計入)(附註10)	(7,053)	182,152
收購附屬公司	114,902	—
匯兌差額	29,486	(9,033)
於六月三十日之結餘	706,441	513,240

	二零一七年	二零一六年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
遞延所得稅資產	(32,261)	(31,302)
遞延所得稅負債	738,702	600,408
	706,441	569,106

簡明綜合中期財務資料附註(續)

28 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(附註33(c))	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
	3,076,634	1,749,072

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
	1,168,784	1,074,617

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、應計專業服務費及營運開支。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

29 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	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
即期所得稅負債		
— 應付中國企業所得稅	996,133	869,113
— 應付中國土地增值稅	673,473	653,019
	1,669,606	1,522,132

30 衍生金融工具

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團之衍生金融工具如下：

	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
二零一四年認股權證 I(附註(a))	61,733	58,382
二零一四年認股權證 II(附註(b))	58,065	55,320
二零一六年認股權證(附註26(a))	18,513	7,709
	138,311	121,411

簡明綜合中期財務資料附註(續)

30 衍生金融工具(續)

(a) 二零一四年認股權證 I

於二零一四年七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美元的三年期年利率11.8%的有抵押及有擔保優先票據(統稱「二零一四年票據I」)，其後於二零一六年九月二十三日由本公司提早全部贖回。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65,606,863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。由於供股，二零一四年認股權證I之行使價下調至2.1464港元。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

30 衍生金融工具(續)

(b) 二零一四年認股權證 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美元的三年期年利率11.8%的有抵押及有擔保優先票據(統稱「二零一四年票據II」)，其後於二零一六年九月二十三日由本公司提早全部贖回。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65,606,863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。由於供股，二零一四年認股權證II之行使價下調至2.1464港元。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

30 衍生金融工具(續)

以上認股權證於二零一七年六月三十日及二零一六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。用於公平值估計之重大不可觀察輸入數據為預期波幅及實際利率。

31 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
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(a))	2,446,694	1,760,359

簡明綜合中期財務資料附註(續)

31 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。該等擔保將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)；及(ii) 物業買方全數償還按揭貸款。

根據擔保之條款，倘買方拖欠支付按揭，本集團將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，且本集團將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。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)

32 承擔

(a) 物業發展開支承擔

	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
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	1,320,852	804,221
— 收購土地使用權	—	137,567
— 收購物業及設備	1,129	1,365
	1,321,981	943,153

(b) 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

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
— 一年以內	7,423	7,424
— 一年以上五年以內	10,889	17,012
— 五年以上	9	22
	18,321	24,458

簡明綜合中期財務資料附註(續)

32 承擔(續)

(c) 經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

根據不可撤銷經營租賃，未來應收最低租賃款項總額如下：

	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
— 一年以內	74,148	95,831
— 一年以上五年以內	222,289	248,581
— 五年以上	33,925	43,503
	330,362	387,915

簡明綜合中期財務資料附註(續)

33 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，及主要管理人員
廖騰佳先生	融德之主要股東、本公司之 執行董事及董事會副主席，及主要管理人員
黃佳爵先生	本公司之董事會副主席及執行董事， 及主要管理人員
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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

33 關聯方交易(續)

(a) 名稱及與關聯方關係(續)

名稱	關係
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
廣東珠江灣房地產有限公司 (「廣東珠江灣房地產」)	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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

33 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易

- (i) 截至二零一七年及二零一六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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
向主要管理人員購置物業	—	214,098
向主要管理人員出售物業	8,819	257
項目管理服務收入：		
— 廣州珠光投資	258,470	86,821
— 廣州從化珠光投資	—	4,484
— 廣州珠光房地產	—	2,242
	258,470	93,547
預收主要管理人員款項	2,527	—
計入預付款項之裝修服務		
預付主要管理人員款項	—	20,081

簡明綜合中期財務資料附註(續)

33 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計入預付款項之有關收購物業 發展項目股權之預付款項：		
— 廣東珠光集團	(1,644,010)	—
計入其他應收款項之給予 關聯方之現金墊款：		
— 廣東珠光集團	(1,543,167)	(341)
— 廣州從化珠光投資	(525,607)	(118,819)
— 廣州珠光投資	—	(1,188,192)
— 深圳市珠光房地產	—	(308,930)
— 廣州珠光房地產	—	(59,409)
	(2,068,774)	(1,675,691)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

33 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計入其他應收款項之 關聯方還款：		
— 廣州從化珠光投資	524,326	—
— 深圳市珠光房地產	—	308,930
	524,326	308,930
計入其他應付款項之 關聯方現金墊款：		
— 廣東珠光集團	—	1,506,521
計入其他應付款項之向 關聯方還款：		
— 廣東珠光集團	(49,840)	(1,499,149)
— 廣東珠江灣房地產	—	(1,503)
— 廣州珠光房地產	—	(1,725)
	(49,840)	(1,502,377)

上述交易根據相關協議之條款收費。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

33 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易(續)

- (ii) 於二零一七年六月三十日，若干關聯方已就本集團之銀行借款2,097,348,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,064,607,000港元)提供抵押及擔保。
- (iii) 於二零一七年六月三十日，若干關聯方已分別就本集團之優先票據及認股權證3,061,673,000港元及138,311,000港元(二零一六年十二月三十一日：3,013,591,000港元及121,411,000港元)提供抵押及擔保。
- (iv) 截至二零一七年六月三十日止六個月，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(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。
- (v) 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)

33 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方之結餘

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團與關聯方存在下列重大結餘：

	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
計入貿易應收款項之應收關聯方款項		
— 廣州珠光投資(附註(i))	453,266	167,690
— 主要管理人員	2,221	—
	455,487	167,690
計入其他應收款項之應收關聯方款項		
— 廣州珠光投資(附註(i))	1,152,180	1,117,930
— 廣東珠光集團	1,073,809	321
— 廣州從化珠光投資	1,302	—
	2,227,291	1,118,251

簡明綜合中期財務資料附註(續)

33 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方之結餘(續)

	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
計入預付款項之應收關聯方款項		
— 廣東珠光集團(附註(ii))	4,551,111	2,824,099
— 主要管理人員(附註(iii))	162,008	157,192
	4,713,119	2,981,291
計入其他應付款項之應付關聯方款項		
— 廣東珠光集團	1,127	49,463
應付最終控股公司款項		
— 融德	880	880
計入預收客戶款項之應付 主要管理人員款項	—	4,427



簡明綜合中期財務資料附註(續)

33 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方之結餘(續)

- (i) 計入貿易及其他應收款項之應收廣州珠光投資款項主要來自於提供資金及項目管理服務，將根據各方互相協定之條款償還(附註17(c))。
- (ii) 計入預付款項之應收廣東珠光集團款項為就擬收購廣東珠光集團若干於中國擁有一些土地使用權或物業項目之實體之股權而透過授權代理支付予廣東珠光集團之按金。
- (iii) 應收主要管理人員款項指裝修服務費之預付款項。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

34 財務狀況表日期後事項

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」))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、董事會主席及於本中期報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。

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。

其他資料(續)

重大收購及出售事項(續)

- (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。

其他資料(續)

重大收購及出售事項(續)

- (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。

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證的權益或淡倉

於二零一七年六月三十日，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第XV部)之普通股股份(「股份」)、相關股份及債權證(視情況而定)中擁有須根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)(第571章)第352條記入由本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之上市發行人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：

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證的權益或淡倉(續)

(i) 於股份之權益

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 (附註2)
廖騰佳先生	受控制法團之權益 (附註1)	3,950,873,289 (L)	61.50%
朱慶崧先生	受控制法團之權益 (附註1)	3,950,873,289 (L)	61.50%
黃佳爵先生	實益擁有人	13,890,000 (L)	0.22%

(L) 好倉

附註：

- 融德投資有限公司(「融德」)分別由廖騰佳先生及朱慶崧先生法定及實益擁有36.00%及34.06%權益。根據證券及期貨條例，廖騰佳先生及朱慶崧先生均被視為於融德實益擁有之3,950,873,289股股份中擁有權益。據董事所知，於融德持有之股份中，458,000,000股股份及3,021,112,000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」)及紐約梅隆銀行香港分行(「BNY HK」)。廖騰佳先生為融德之董事。
- 於二零一七年六月三十日之已發行股份總數(即6,424,417,247股)被用於計算於本公司之持股概約百分比。

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證的權益或淡倉(續)

(ii) 於本公司相聯法團股份之權益

本公司董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份總數	佔相聯法團已發行之股本總數之概約百分比
廖騰佳先生	融德	實益擁有人	71,992	36.00%
朱慶沁先生	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之先生	融德	實益擁有人	59,888	29.94%

除本中期報告所披露者外，於二零一七年六月三十日，本公司之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)股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須在存置之登記冊中所記錄，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益與淡倉

據董事所知，於二零一七年六月三十日，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：

主要股東及其他人士於本公司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10)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註10)
融德	實益擁有人 (附註1)	3,950,873,289 (L)	61.50%	—	—
中國華融(附註1)	抵押權益	923,000,000 (L)	14.37%	—	—
中央滙金投資有限責任公司 (「中央滙金」)(附註2及3)	受控制法團之權益	—	—	79,359,502 (L)	1.24%
	抵押權益	3,139,212,666 (L)	48.86%	—	—
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	—	—	45,376,475 (L)	0.71%
	抵押權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	—	—
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註2)	受控制法團之權益	—	—	45,376,475 (L)	0.71%
	抵押權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	—	—
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	3,139,212,666 (L)	48.86%	—	—
	受控制法團之權益	—	—	33,983,027 (L)	0.53%
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註4)	抵押權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	—	—
中國東方資產管理公司 (「東方資產」)(附註5)	受控制法團之權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	146,286,572 (L)	2.28%

主要股東及其他人士於本公司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10)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註10)
張芳榮 (附註6)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	6.51%	—	—
荃興控股有限公司 (「荃興」)(附註6)	實益擁有人	418,500,000 (L)	6.51%	—	—
中國長城資產管理公司 (「長城資產公司」)(附註7)	受控制法團之權益	1,200,000,000 (L)	18.68%	—	—
中國信達資產管理股份有限公司 (「中國信達」)(附註8)	受控制法團之權益	1,010,000,000 (L)	15.72%	9,841,030 (L)	0.15%
中國華融資產管理股份 有限公司(「中國華融」) (附註9)	抵押權益	923,000,000(L)	14.37%	—	—
	受控制法團之權益	260,000,000 (L)	4.05%	7,778,824 (L)	0.12%

(L) 好倉

附註：

- 該等股份包括如本中期報告「董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證的權益或淡倉」一節所述之融德實益擁有之3,950,873,289股股份。融德已將上述3,950,873,289股股份中之458,000,000股股份及3,021,112,000股股份分別抵押予中國華融及BNY HK。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益與淡倉(續)

附註：(續)

2. 根據中國農業銀行及 Heroic Day Limited (「Heroic Day」)於二零一七年一月四日存檔之權益披露通知，Heroic Day持有3,021,112,000股股份及45,376,475股相關股份之直接權益。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二零一七年一月四日存檔之權益披露通知，中央滙金及財政部分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、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於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二零一七年一月四日存檔之權益披露通知(「中國建設銀行通知」)，Design Time Limited(「Design Time」)持有14,535,967股相關股份之直接權益，並為CCBI Investments Limited(「CCBI」)之全資附屬公司。CCBI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。根據中央滙金於二零一七年一月四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，CCBI、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持有之相關股份中擁有權益。根據中國建設銀行通知，建銀國際海外有限公司(「建銀國際海外」)持有3,139,212,666股股份及19,447,060股相關股份之直接權益，並為建銀國際之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，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本公司股份及相關股份的權益與淡倉(續)

附註：(續)

4. 根據BNY於二零一七年一月三日存檔之權益披露通知，BNY HK持有股份之直接權益，並由BNY全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，BNY被視為於BNY HK持有之股份中擁有權益。
5. 根據東方資產於二零一七年四月二十日存檔之權益披露通知，Blooming Rose Enterprises Corp. (「Blooming」) 持有3,021,112,000股股份及146,286,572股相關股份之直接權益，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。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持有之股份及相關股份中擁有權益。
6. 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。
7. 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 (「EPL」) 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，長城環亞國際及長城資產公司被視為於EPL持有之股份中擁有權益。
8. 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 (「FRL」) 持有股份及相關股份之直接權益，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，中國信達資產管理、中國信達香港及中國信達被視為於FRL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本公司股份及相關股份的權益與淡倉(續)

附註：(續)

9. 根據中國華融於二零一七年七月十日存檔之權益披露通知(「中國華融通知」)，Wise United Holdings Limited(「Wise United」)持有7,778,824股相關股份之直接權益，並為Diamond Path International Investments Limited(「DPII」)之全資附屬公司。DPII為Diamond Path Investments Limited(「DP」)之全資附屬公司，而DP為華融投資股份有限公司(「華融投資」)之全資附屬公司。華融投資由佳擇國際有限公司(「佳擇國際」)擁有50.99%權益。佳擇國際為中國華融國際控股有限公司(「華融國際」)之全資附屬公司。華融國際由華融致遠投資管理有限責任公司(「華融致遠」)及華融置業有限責任公司(「華融置業」)分別持有11.90%及88.10%權益。華融致遠及華融置業各自為中國華融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，DPII、DP、華融投資、佳擇國際、華融國際、華融致遠、華融置業及中國華融被視為於Wise United持有之相關股份中擁有權益。根據中國華融通知，Visual Dome Fund L.P.(「Visual Dome」)持有260,000,000股股份之直接權益。Visual Dome之普通合夥人為Micro Vision Fund Ltd.，並由其有限合夥人Ocean Charm Investments Limited(「Ocean Charm」)持有50%權益。Ocean Charm為Linewear Assets Limited(「Linewear」)之全資附屬公司，而Linewear由華融國際金融控股有限公司(「華融國際金融」)全資擁有。華融國際金融由Camellia Pacific Investment Holding Limited(「Camellia Pacific」)持有51%權益，而Camellia Pacific為華融國際之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，Ocean Charm、Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、華融國際、華融置業、華融致遠及中國華融被視為於Visual Dome持有之股份中擁有權益。
10. 於二零一七年六月三十日之已發行股份總數(即6,424,417,247股)被用於計算於本公司之持股概約百分比。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益與淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，董事或行政總裁並不知悉任何其他人士(並非本公司董事或最高行政人員)已知會本公司須根據證券及期貨條例第336條規定對股份或相關股份之權益或淡倉予以記錄。

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。由於本公司於本中期報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(續)

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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於回顧期間內，董事在任期間資料有變，須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段予以披露。

黃之強先生(獨立非執行董事)自二零一七年六月九日起退任安寧控股有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：128)之獨立非執行董事。

董事資料變動(續)

除上述者外，本公司未獲董事告知自其上一次向股東發佈最新消息後有任何資料變動須根據上市規則第 13.51(2) 條(a)至(e)及(g)段予以披露。

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及本中期報告，其認為有關報表及本中期報告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
朱慶崧

香港，二零一七年八月三十日