

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)

二零一八年中期業績

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(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月(「回顧期間」)之未經審核簡明綜合中期業績連同二零一七年同期之比較數字如下：

財務摘要

業績	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入 — 物業銷售	1,139,246	1,100,079
— 租金收入	81,782	67,420
— 項目管理收入	252,572	258,470
投資物業之公平值收益淨額	66,277	37,786
本期間溢利	4,364	103,923
本公司擁有人應佔本期間(虧損)/溢利	<u>(53,003)</u>	<u>93,491</u>
	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值	25,244,982	24,152,944
負債總值	20,108,509	18,970,371
權益總值	<u>5,136,473</u>	<u>5,182,573</u>

* 僅供識別

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一八年上半年，中華人民共和國（「中國」）的國家政策環境及執行力度對於各線城市的房地產行業影響越來越趨同，於回顧期間房貸及限購政策繼續嚴格執行，且限制條件愈發複雜。各有關部門聯合檢查頻密，特別重點對限價、購房資格等的檢查，影響各線城市的發展商現場銷售管理及簽約，引發中國房地產市場的普遍觀望。此外，資金市場銀根緊缺明顯，中國各發展商的快周轉、快回籠動作極快，並不惜以直接降價進行銷售。

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、城市舊改項目、一級開發、與房地產項目公司合作及收購房地產項目公司。於回顧期間，本集團已訂立一份協議，以收購廣州珠光置業有限公司（「廣州珠光置業」）之100%股本權益，代價為人民幣700,000,000元（相當於約847,000,000港元）（待作出調整）。廣州珠光置業持有一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城名為「珠江新城御景」之發展項目，建築面積（「建築面積」）為約117,778平方米（「平方米」）。有關收購事項已於二零一八年七月完成。

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主要二線城市。本集團已於回顧期間完成合約銷售額約1,019,737,000港元及合約建築面積約91,102平方米，較二零一七年同期分別減少約56.1%及58.2%。於回顧期間已訂約之物業銷售及已售合約建築面積之詳情列示如下：

項目	合約銷售 (千港元)	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光·新城御景(「新城御景」)	113,239	8,748
珠光·御景山水花園(「御景山水花園」)	500,688	50,658
珠光·雲嶺湖	90,628	4,956
珠光·天湖御景花園(「天湖御景」)	28,845	2,992
珠光·逸景	89,441	5,089
天鷹項目	152,048	15,443
	<u>974,889</u>	<u>87,886</u>
停車位	<u>44,848</u>	<u>3,216</u>
	<u><u>1,019,737</u></u>	<u><u>91,102</u></u>

於二零一八年六月三十日，本集團持有下列物業發展項目，其詳情如下：

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(「G105國道」), 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。佔地面積約294,684平方米, 將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754,597平方米, 項目將分為四期進行。已交付第一期、第二期及第三期可供出售總建築面積為約515,039平方米，其中約88,094平方米已於回顧期間交付。第四期可供出售總建築面積約為159,536平方米，目前正在發展中，將於二零一九年及二零二零年交付。總建築面積約2,416平方米的臨街商舖已於回顧期間租出。於回顧期間，御景山水花園錄得建築面積約50,658平方米之合約銷售額約500,688,000港元。

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228,373平方米。發展分為兩期進行。第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約97,183平方米及131,190平方米。

第一期已交付總建築面積約86,334平方米，其中約1,400平方米已於回顧期間交付。第二期已交付之總建築面積約為35,696平方米，其中約1,616平方米亦已於回顧期間交付。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零一八年下半年交付。於回顧期間，天湖御景錄得建築面積約2,992平方米之合約銷售額約28,845,000港元。

珠光·雲嶺湖 — 100% 權益

「珠光·雲嶺湖」位於中國廣州市從化街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州市中心之間的交通要道。該項目佔地面積約200,083平方米，預期總建築面積約為127,509平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約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(可供出售總建築面積約39,042平方米)及第二期(可供出售總建築面積約55,822平方米)已分別於二零一七年第一季度及第三季度推出銷售，而酒店將留作本集團的長期資產。

第一期已交付總建築面積約17,874平方米，其中約4,439平方米已於回顧期間交付。第二期總建築面積約4,755平方米亦已於回顧期間交付。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零一八年下半年及二零一九年交付。於回顧期間，珠光·雲嶺湖錄得建築面積約4,956平方米之合約銷售額約90,628,000港元。

新城御景 — 100% 權益

本集團於二零一六年九月獲得「新城御景」項目。新城御景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，一個以溫泉資源聞名的縣城，溫泉資源為其主要旅遊景點。該項目佔地面積約280,836平方米，預期將開發總建築面積約384,422平方米。該項目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。該項目將分為三期開發。第一期之可供出售總建築面積約54,112平方米，已於二零一七年開始預售及預期將於二零一八年下半年交付。第二期及第三期正在開發中，而第二期已於二零一七年開始預售。於回顧期間，總建築面積約7,165平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。於回顧期間，新城御景錄得建築面積約8,748平方米之合約銷售額約113,239,000港元。

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，可供出售的總建築面積約167,808平方米。該項目分為兩期進行，其將發展為多棟住宅樓宇及臨街商業區域。於二零一七年，第一期可供出售總建築面積約70,735平方米已交付，第一期餘下部份約9,256平方米將於二零一八年下半年及二零一九年竣工及交付。該項目第二期目前正在發展中，預期將於二零一八年下半年及二零一九年竣工。於回顧期間，珠光·逸景錄得建築面積約5,089平方米之合約銷售額約89,441,000港元。

天鷹項目 — 100% 權益

「天鷹項目」位於中國廣州市從化區江浦街，毗鄰G105國道，僅十分鐘車程便可到達從化中心商業服務區，一小時車程則可到達廣州市。該項目的地盤面積及可供開發建築面積分別為約22,742平方米及約74,213平方米。該項目將開發為配備有商舖及若干公共設施的低密度時尚住宅綜合項目。於回顧期間，天鷹項目錄得建築面積約15,443平方米之合約銷售額約152,048,000港元。

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。該綜合大樓已於二零一五年竣工，其可供出售及出租的總建築面積(包括停車位面積)約為109,738平方米。由二零一四年至二零一七年，已售出及交付寫字樓及停車位合共建築面積分別約41,412平方米及2,537平方米，該物業的約21,871平方米的建築面積仍可供出售或出租。本集團指定該物業的約43,918平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

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28,908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。服務式公寓可供出售的總建築面積約23,631平方米已交付，其中約778平方米已於回顧期間交付。本集團指定該物業的約2,746平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

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。於二零一八年六月三十日，該項目已竣工，僅餘若干停車位仍可供出售。於二零一七年，總建築面積約421平方米的停車位已交付，及約37平方米已出售並將於二零一八年下半年交付。

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至五年之自身發展需求。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，本集團已與廣東珠光集團有限公司（「廣東珠光集團」）訂立買賣協議，以收購廣州珠光置業之100%股本權益。廣州珠光置業間接擁有一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城之發展項目（可供發展建築面積約117,778平方米）之權益。收購事項之進一步詳情載於本公告「其他資料」一節所載「重大收購及出售事項」一節(c)段。本集團將繼續探索於本集團已投資中國城市之新機遇，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

於二零一八年六月三十日，本集團擁有位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店（「地中海酒店」）之建築面積約18,184平方米（二零一七年十二月三十一日：18,184平方米）之若干樓層、建築面積約43,918平方米（二零一七年十二月三十一日：43,918平方米）之「珠控國際中心」及建築面積約13,194平方米（二零一七年十二月三十一日：6,029平方米）的若干商業物業作為投資物業。於回顧期間，地中海酒店、珠控國際中心及商業物業已部分租出，租金收入總額約為81,782,000港元，與去年同期約67,420,000港元相比增長約21.3%。本集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。本集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為本集團產生穩定現金流量之投資組合。

項目管理服務

於回顧期間，本集團向客戶提供撥資及項目管理服務。根據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，使本集團增加了收入來源。於回顧期間，本集團確認項目管理服務收入約252,572,000港元，而去年同期則錄得約258,470,000港元。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。

展望

展望二零一八年下半年，隨著美國實行貿易制裁措施，包括徵收額外關稅來減少與其他國家的貿易逆差，全球經濟仍將難以預測。因此，中國經濟發展仍存在多種不確定因素，具一定下行壓力。房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，預期中國政府將保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，並將建立房地產行業的長遠運行機制。

面對房地產行業新形勢，本集團將繼續積極參與城市舊改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。二零一八年下半年，本集團之待售物業仍為集中在廣州地區之已完成項目，下半年將繼續加大中國廣州市從化片區的推售力度。目前，本集團從化片區的可售物業相對充足，因此，從化將成為本集團二零一八年下半年的重點銷售區域，需緊盯在售市場的銷售節奏。結合二零一八年下半年輕軌於從化開通及從化片區已售物業的簽約備案價格上調等契機，同時須加大廣告、新渠道、團購等推廣力度，以確保將從化項目作為推售重點，持續保持銷售旺場，爭取更大的市場佔有率。

財務回顧

收入

於回顧期間，本集團的收入包括物業銷售收入、租賃收入及項目管理服務收入。本集團於回顧期間的總收入約1,473,600,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：1,425,969,000港元)，與去年同期相比增長約3.3%。於回顧期間之物業銷售收入約1,139,246,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：1,100,079,000港元)。該增加主要由於與去年同期相比，回顧期間已交付物業的平均售價增加所致。本集團於回顧期間租賃收入較去年同期錄得21.3%的增長。租金收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約67,420,000港元增加至回顧期間約81,782,000港元，主要是由於本集團於回顧期間已出租的投資物業建築面積增加所致。於回顧期間，項目管理服務為本集團總收入貢獻約252,572,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：258,470,000港元)，為本集團自二零一四年以來開發的新收入來源。

毛利及毛利率

於回顧期間，本集團錄得毛利約835,858,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：535,682,000港元)。增長乃主要由於回顧期間交付之物業之平均售價均較去年同期交付之物業為高所致。

投資及其他收入

於回顧期間，本集團之投資及其他收入增加至約76,938,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：58,459,000港元)，主要由於本集團於回顧期間持有之銀行存款所收取之利息收入較二零一七年同期增加所致。

投資物業之公平值收益淨額

於回顧期間，本集團錄得投資物業之公平值收益淨額約66,277,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：37,786,000港元)，較二零一七年同期增加約75.4%。投資物業於回顧期間之公平值收益淨額主要由於本集團於地中海酒店及珠控國際中心投資物業之市值持續上升所致。

其他虧損／收益淨額

與二零一七年同期錄得其他收益淨額約35,711,000港元相比，本集團於回顧期間錄得其他虧損淨額約29,530,000港元，其主要由於人民幣（「人民幣」）兌港元（「港元」）於回顧期間貶值的負面影響所致。

行政費用及銷售及營銷成本

本集團的行政費用及銷售及營銷成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的約88,949,000港元增加至回顧期間約118,237,000港元。該增加主要是由於行政費用的整體增加，包括(i)僱員人數增加導致員工成本增加；及(ii)潛在項目盡職調查之專業費用以及再融資安排及結算費用增加所致。

融資成本淨額

於回顧期間，融資成本淨額約611,069,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：435,365,000港元），為回顧期間發生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本淨額增加主要由於本公司二零一七年底發行本金金額合共50,000,000美元的優先有抵押有擔保票據及本集團於回顧期間之其他借款增加所致。

所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅（「企業所得稅」）和土地增值稅（「土地增值稅」）。於回顧期間，企業所得稅約168,965,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：135,335,000港元）及土地增值稅約46,908,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：16,675,000港元）令本集團所得稅總額為約215,873,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：152,010,000港元）。於回顧期間之所得稅開支總額增加乃主要由於：(i)與二零一七年同期相比，於回顧期間產生之母須繳納所得稅之收入減少；(ii)與二零一七年同期相比，於回顧期間產生之可扣稅開支減少；(iii)土地增值稅於回顧期間對本集團於地中海酒店投資物業之公平值收益之影響；及(iv)於回顧期間就珠光·雲嶺湖計提之土地增值稅撥備所致。

本期間溢利

本集團於回顧期間溢利約為4,364,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：103,923,000港元)，與去年同期相比減少約95.8%。溢利減少乃主要由於(i)本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月收購本公司一間附屬公司之一次性收益約112,609,000港元，而於回顧期間並無此項收益；(ii)上文所述於回顧期間本集團所產生之融資成本增加；及(iii)上文所述本集團於回顧期間之所得稅開支增加之綜合影響所致。

現金水平

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘(包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款)約8,362,205,000港元(二零一七年十二月三十一日：4,575,317,000港元)。本集團於回顧期間末之現金及現金等值項目主要以人民幣、美元(「美元」)及港元計值。

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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款 — 有抵押	1,676,994	1,261,612
優先票據 — 有抵押	3,517,689	3,477,499
其他借款 — 有抵押	6,536,865	6,423,192
	<u>11,731,548</u>	<u>11,162,303</u>

- (a) 於二零一八年六月三十日，本集團借款總額之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；及(iii)其他借款(包括信託貸款)。優先票據及其他借款乃按介乎8%至12%(二零一七年十二月三十一日：8%至11%)之固定利率計息，以及銀行貸款乃按介乎6.18%至9.5%(二零一七年十二月三十一日：6.18%至9.5%)之固定利率計息及浮動利率計息。

- (b) 於二零一八年六月三十日，本集團借款(包括銀行貸款、優先票據及其他借款)乃由以下各項擔保：(i)本集團投資物業之抵押；(ii)本集團土地使用權之抵押；(iii)本集團發展中物業之抵押；(iv)本集團完成待售物業之抵押；(v)本集團若干附屬公司之全部已發行股本之抵押；(vi)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；(vii)董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)簽立之擔保；(viii)本公司控股股東實益擁有之本公司普通股3,121,112,000股之抵押；及(ix)由香河珠光房地產開發有限公司提供之資產之抵押。
- (c) 本集團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)除以本集團資本總值計算。於二零一八年六月三十日，本集團資產負債比率為40%(二零一七年十二月三十一日：56%)。
- (d) 於二零一八年六月三十日，本集團尚未償還之銀行貸款為1,676,994,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,261,612,000港元)，包括：(1)於二零一八年七月到期之本金額為20,000,000美元之銀行貸款；(2)於二零一九年一月到期之本金額33,000,000美元之銀行貸款；(3)於二零一九年六月到期之本金額為11,200,000港元之銀行貸款；(4)須於一年內分期償還之本金額為人民幣61,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零一八年十一月到期)；(5)須於三年內分期償還之本金額為人民幣120,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二零年七月到期)；(6)須於四年內分期償還之本金額為人民幣127,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十二月到期)；及(7)於二零二零年七月到期之本金額為人民幣750,000,000元之銀行貸款。
- (e) 於二零一八年六月三十日，本公司已發行之尚未償付之優先票據為3,517,689,000港元(二零一七年十二月三十一日：3,477,499,000港元)，包括：(1)於二零一九年八月到期之本金額為190,000,000美元之優先票據；(2)於二零一九年九月到期之本金額為220,000,000美元之優先票據；及(3)於二零一九年十二月到期之本金額為50,000,000美元之優先票據。

- (f) 於二零一八年六月三十日，本集團尚未償還之其他借款為6,536,865,000港元（二零一七年十二月三十一日：6,423,192,000港元），包括：(1)須於五年內分期償還之本金額為人民幣2,550,000,000元之貸款（最後一期於二零二二年十二月到期）；(2)於二零一九年十一月到期之本金額為人民幣551,000,000元之貸款；(3)於二零一九年四月到期之本金額為人民幣636,000,000元之貸款；(4)須於三年內分期償還之本金額為人民幣1,104,300,000元之貸款（最後一期於二零二零年七月到期）；(5)須於三年內分期償還之本金額為人民幣450,000,000元之貸款（最後一期於二零二一年一月到期）；及(6)須於兩年內分期償還之本金額為人民幣629,600,000元之貸款（最後一期於二零二零年一月到期）。

財務擔保合約

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

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 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	<u><u>2,708,144</u></u>	<u><u>2,682,760</u></u>

於回顧期間，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。董事認為於回顧期間財務擔保之公平值並不重大。

匯率

於回顧期間，除部份交易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。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外匯風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團共僱用281名員工於香港及中國工作(二零一七年十二月三十一日：248名)。於回顧期間，本集團之整體員工成本為約30,346,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：21,810,000港元)。本集團僱員之薪酬乃按照其各自工作性質、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福利。董事之薪酬乃根據其資歷、經驗、職務、職責、本公司薪酬政策及現行市況釐定。

本集團向其僱員提供指導並鼓勵彼等參與持續學習及進修。於回顧期間，本集團已為合資格僱員提供內部培訓，包括「開發特色小鎮業務模式」培訓、會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

於回顧期間，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中斷，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。

中期簡明綜合損益表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入	5	1,473,600	1,425,969
銷售成本		(637,742)	(890,287)
毛利		835,858	535,682
投資物業之公平值收益淨額		66,277	37,786
投資及其他收入	6	76,938	58,459
銷售及營銷成本		(19,767)	(28,212)
行政費用		(98,470)	(60,737)
其他(虧損)/收益淨額		(29,530)	35,711
經營溢利		831,306	578,689
融資成本淨額	7	(611,069)	(435,365)
收購一間附屬公司之收益		—	112,609
除所得稅前溢利		220,237	255,933
所得稅開支	8	(215,873)	(152,010)
本期間溢利		4,364	103,923
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(53,003)	93,491
非控股權益		57,367	10,432
		4,364	103,923
本期間本公司擁有人應佔(虧損)/溢利之 每股(虧損)/盈利 (以每股港仙表示)			
— 基本及攤薄	9	(0.83)	1.46

中期簡明綜合全面收益表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	<u>4,364</u>	<u>103,923</u>
其他全面(開支)／收益		
其後可重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	<u>(29,047)</u>	<u>130,436</u>
本期間全面(開支)／收益總額	<u><u>(24,683)</u></u>	<u><u>234,359</u></u>
以下人士應佔全面(開支)／收益總額：		
本公司擁有人	<u>(76,008)</u>	<u>214,764</u>
非控股權益	<u>51,325</u>	<u>19,595</u>
	<u><u>(24,683)</u></u>	<u><u>234,359</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
資產		
非流動資產		
物業及設備	125,946	122,023
無形資產	57,367	59,946
投資物業	2,566,400	2,412,183
遞延所得稅資產	66,835	55,655
按公平值計入損益之金融資產	65,247	14,200
商譽	16,861	17,010
	<u>2,898,656</u>	<u>2,681,017</u>
流動資產		
發展中物業	3,483,995	3,724,321
完成待售物業	2,191,897	2,056,131
貿易及其他應收款項	3,954,804	4,514,301
預付款項	4,160,253	6,423,300
預付所得稅	185,628	166,582
按公平值計入損益之金融資產	7,544	11,975
受限制現金	237,557	357,585
初始期限超過三個月之定期存款	5,215,529	3,439,190
現金及現金等值項目	2,909,119	778,542
	<u>22,346,326</u>	<u>21,471,927</u>
總資產	<u><u>25,244,982</u></u>	<u><u>24,152,944</u></u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	642,441	642,441
其他儲備	4,491,858	4,514,863
累計虧損	(352,176)	(299,173)
	<u>4,782,123</u>	<u>4,858,131</u>
非控股權益	<u>354,350</u>	<u>324,442</u>
總權益	<u><u>5,136,473</u></u>	<u><u>5,182,573</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
負債			
非流動負債			
借款		10,154,699	9,585,982
遞延所得稅負債		714,430	731,243
		<u>10,869,129</u>	<u>10,317,225</u>
流動負債			
借款		1,576,849	1,576,321
貿易及其他應付款項	12	3,249,013	2,550,054
合約負債		2,527,145	—
預收客戶款項		—	2,750,836
即期所得稅負債		1,854,209	1,692,453
融資租賃應付款		332	658
衍生金融工具		30,952	81,944
應付最終控股公司款項		880	880
		<u>9,239,380</u>	<u>8,653,146</u>
總負債		<u>20,108,509</u>	<u>18,970,371</u>
總權益及負債		<u><u>25,244,982</u></u>	<u><u>24,152,944</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，並已根據前香港公司條例第 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。

截至二零一八年六月三十日止六個月之本中期簡明綜合財務資料(「中期財務資料」)已於二零一八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

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二零一七年十二月三十一日止年度根據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策

除下文所載採納的新訂及經修訂準則外，本公告所採用之會計政策與截至二零一七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) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期，而由於採納以下準則，本集團已更改其會計政策：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
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
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
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

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之外，採納新訂及經修訂準則不會對本中期財務資料造成重大影響。請參閱下文附註3(c)。

(b) 已頒佈但尚未於二零一八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：

		於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業間之資產出售或出資	待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本(其中若干與本集團經營有關)的影響。根據董事作出的初步評估，預期其在生效後不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響，惟香港財務報告準則第16號除外。

3. 會計政策 (續)

(c) 會計政策變動

本附註說明了採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益對本集團財務報表的影響，並披露了自二零一八年一月一日起應用的新會計政策與過往期間的差異。

(i) 對財務報表的影響

本集團董事認為，本集團會計政策的有關變動不會對過往年度財務報表造成重大影響。

本集團一般採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號無須重列比較資料。下表列示就各個別項目已確認的調整。並無載入不受該等變動影響的項目。

中期簡明綜合 財務狀況表 (摘錄)	二零一七年 十二月三十一日	影響		二零一八年 一月一日
	按原先呈列 千港元	香港財務 報告準則 第9號 千港元	香港財務 報告準則 第15號 千港元	經重列 千港元
合約負債	—	—	2,750,836	2,750,836
預收客戶款項	2,750,836	—	(2,750,836)	—

3. 會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(ii) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

由於自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具，故會計政策有所變動及財務報表內已確認金額有所調整。新會計政策載於下文附註3(c)(iv)。

採納香港財務報告準則第9號的影響如下：

分類及計量

於二零一八年一月一日(香港財務報告準則第9號的初始應用日期)，本集團管理層已評估應用於本集團所持金融資產的業務模式及將其金融工具分類為適當香港財務報告準則第9號類別，包括其後按公平值計入(其他全面收益或損益)之金融工具或按攤銷成本計量的金融工具。

本集團的金融資產包括現金及現金等值項目、受限制現金、初始期限超過三個月之定期存款、按公平值計入損益之金融資產及貿易及其他應收款項。採納香港財務報告準則第9號並無重新分類。

(iii) 金融資產減值

本集團擁有兩類金融資產，其受香港財務報告準則第9號新預期信貸虧損模式所限：

- 就銷售已發展物業及來自提供資金及項目管理服務之貿易應收款項
- 按攤銷成本計量之其他金融資產

儘管現金及現金等值項目、受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款亦受香港財務報告準則第9號之減值規定所規限，而已識別之減值虧損並不重大。

本集團須根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。本集團董事認為，減值方法的變動對本集團之保留盈利及股權並無重大影響。

3. 會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(iv) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策

投資及其他金融資產

分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計入(其他全面收益或損益)計量之金融資產；及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

分類乃基於實體管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣的權益工具投資而言，分類將根據本集團是否在初始確認時不可撤銷地選擇以按公平值計入其他全面收益方式入賬權益投資。

本集團於且僅於其管理債務投資的業務模式變動時重新分類該等資產。

計量

於初始確認時，本集團按公平值加(如金融資產並非按公平值計入損益計量)收購金融資產的直接應佔交易成本計量該金融資產。金融資產的交易成本以按公平值計入損益計量的方式入賬並於損益中列為開支。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具之金融資產。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理相關資產的業務模式及相關資產的現金流量特性。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

攤銷成本：持作收回合約現金流量之資產，倘該等現金流量僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入融資收入。因終止確認而產生之任何損益乃於損益中直接確認，並與匯兌損益一併呈列於其他收益／(虧損)中。減值虧損於損益表中作為獨立項目呈列。

3. 會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(iv) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

債務工具 (續)

按公平值計入其他全面收益：持作收取合約現金流量及出售金融資產的資產，倘資產現金流量僅為本金及利息付款，則按公平值計入其他全面收益。賬面值的變動計入其他全面收益，惟減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損) 確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損呈列於其他收益／(虧損) 中及減值開支於損益表中呈列為獨立項目。

按公平值計入損益：不符合標準按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的資產乃按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於收益或虧損產生的期間於損益確認，並於其他收益／(虧損) 呈列淨額。

權益工具

本集團後續按公平值計量所有權益工具。倘本集團的管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值收益或虧損，則於該投資終止確認後，公平值收益及虧損後續不重新分類至損益。該等投資產生的股息在本集團收取股息的權利確立時繼續於損益確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於損益表中其他收益／(虧損) 項下確認(如適用)。權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)按公平值計入其他全面收益且不獨立於公平值的其他變動呈報。

減值

本集團以前瞻基準評估與其按攤銷成本計量的資產相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否有重大上升。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號許可的簡化方法，該方法規定自應收款項初始確認起確認預期年期虧損。

3. 會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(iv) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

減值 (續)

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信用風險自初始確認以來有否顯著增加而定。倘應收款項自初始確認以來信用風險顯著增加，則其減值按全期預期信貸虧損計量。

預期信貸虧損計量反映：

- 評估一系列可能結果後得出公正並經概率加權的數額；
- 貨幣的時間價值；及
- 於報告日期毋須付出過多成本或努力即可獲得有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理而具理據支持的資料。

(v) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

本集團已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益，導致會計政策有所變動。

對財務報表之影響

根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因不可作其他用途的物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成的履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度的輸入法隨達成履約責任的時間而確認收益。

本集團已作出評估，僅就少數物業迄今已完成履約部份之客戶付款存在強制執行權。因此，銷售物業的大部份收益將繼續於買方獲得已完工物業之實物所有權或法定業權時且本集團有權收取付款及可能收回代價的某時間點確認。本集團董事認為，採納香港財務報告準則第15號不會對收益確認的時間造成重大影響。本集團認為，於二零一八年一月一日及截至二零一八年六月三十日止六個月，採納香港財務報告準則第15號並無重大影響，惟附註3(c)(i)所呈列將預收客戶款項重新分類至合約負債除外。

3. 會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(v) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益 (續)

對財務報表之影響 (續)

對於客戶支付款項與承諾物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合約，合約的交易價格及來自銷售已完工物業的收益金額因包含融資成分的影響而進行調整(倘重大)。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已評估及認為融資成分影響並不重大。

呈列與客戶合約相關的資產及負債

計入損益的累計確認收入超過向物業買家累計收取的款項的差額確認為合約資產。當出具進度賬單或交付物業時，合約資產將重新分類為應收款項，因為該時點正是付款到期前僅因時間流逝而令代價成為無條件之時。

根據香港財務報告準則第15號，取得合約之增值成本及與達成合約的直接成本(如銷售佣金)於合約資產予以資本化。

根據香港財務報告準則第15號，與物業開發活動有關的工程進度款合約負債在過往年度列示為預收客戶款項。

4. 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二零一七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。

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。截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業銷售	1,139,246	1,100,079
租金收入	81,782	67,420
項目管理服務收入	252,572	258,470
總計	<u>1,473,600</u>	<u>1,425,969</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）。截至二零一八年六月三十日止六個月之分部業績及其他分部項目如下：

	項目			本集團 千港元
	物業開發 千港元	物業投資 千港元	管理服務 千港元	
分部收入總額	<u>1,139,246</u>	<u>81,782</u>	<u>252,572</u>	<u>1,473,600</u>
分部業績	459,326	130,079	252,572	841,977
衍生金融工具之公平值虧損				(10,671)
融資成本淨額				<u>(611,069)</u>
除所得稅前溢利				220,237
所得稅開支				<u>(215,873)</u>
本期間溢利				<u>4,364</u>
資本支出	6,295	—	—	6,295
折舊	1,371	—	—	1,371
確認為支出之無形資產攤銷	2,249	—	—	2,249
投資物業之公平值收益淨額	—	66,277	—	<u>66,277</u>

5. 分部資料 (續)

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	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

於二零一八年六月三十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	19,389,294	2,610,522	3,105,540	25,105,356
其他資產				139,626
資產總值				25,244,982
分部負債	5,694,266	82,772	—	5,777,038
其他負債				14,331,471
負債總值				20,108,509

5. 分部資料 (續)

於二零一七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	20,045,065	2,463,180	1,562,869	24,071,114
其他資產				81,830
資產總值				<u>24,152,944</u>
分部負債	5,223,413	78,357	—	5,301,770
其他負債				13,668,601
負債總值				<u>18,970,371</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中期簡明綜合損益表一致。

向主要營運決策者提供之資產及負債總值金額之計量方式與中期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以及無形資產之添置。

6. 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
	千港元	千港元
來自銀行存款之利息收入	53,848	39,224
來自其他應收款項之利息收入	23,090	19,235
	<u>76,938</u>	<u>58,459</u>

7. 融資成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
利息開支：		
— 銀行及其他借貸	432,942	263,712
— 優先票據	228,599	203,858
— 融資租賃	9	21
減：撥作資本之利息	(50,481)	(32,226)
	<u>611,069</u>	<u>435,365</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	196,397	143,374
— 中國土地增值稅	17,316	1,583
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	(27,432)	(8,039)
— 中國土地增值稅	29,592	15,092
	<u>215,873</u>	<u>152,010</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。

8. 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各附屬公司除外。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月在香港並無應課稅溢利(截至二零一七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。

9. 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(千港元)	<u>(53,003)</u>	<u>93,491</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>6,424,417</u>	<u>6,424,417</u>
每股基本(虧損)/盈利(每股港仙)	<u><u>(0.83)</u></u>	<u><u>1.46</u></u>

9. 每股(虧損)/盈利(續)

(b) 攤薄

因本公司尚未行使之認股權證之行使價高於股份之平均市價，該等認股權證於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月並無攤薄影響，故並未呈列截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之每股攤薄(虧損)/盈利。

10. 股息

董事會並不建議派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項(附註(a))	327,200	403,231
— 關聯方(附註(c)、(d)及(e))	263,080	368,875
— 第三方	64,120	34,356
減：貿易應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項淨額	327,200	403,231
其他應收款項	3,627,604	4,111,070
— 關聯方(附註(c)及(d))	2,845,087	3,597,189
— 第三方(附註(f))	782,517	513,881
	3,954,804	4,514,301

(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。

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
無逾期	295,715	396,164
逾期	31,485	7,067
	327,200	403,231

11. 貿易及其他應收款項 (續)

(a) (續)

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
90日內	14,304	4,889
91日至180日	15,021	—
181日至365日	—	2,178
超過365日	2,160	—
	<u>31,485</u>	<u>7,067</u>

於二零一八年六月三十日，貿易應收款項31,485,000港元(二零一七年十二月三十一日：7,067,000港元)已逾期但並未減值。本集團認為該等已逾期貿易應收款項將可收回及並無作出撥備。

- (b) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。
- (c) 於二零一八年六月三十日，來自關聯方之其他應收款項1,186,100,000港元(相當於人民幣1,000,000,000元)(二零一七年十二月三十一日：1,196,300,000港元)指項目開發資金。根據於二零一五年四月訂立之項目管理服務協議，本集團同意向中國廣州之物業發展項目(「廣州項目」)提供資金及管理服務。作為回報，本集團將有權享有(i)廣州項目產生之總資金之固定百分比；及(ii)將參考廣州項目之估計溢利釐定之花紅。期內確認收入約103,494,000港元，有關收入金額已於期後償付。
- (d) 於二零一八年六月三十日，來自關聯方之其他應收款項1,658,987,000港元(相當於人民幣1,398,691,000元)(二零一七年十二月三十一日：1,196,300,000港元)指項目開發資金。根據於二零一七年十二月訂立之項目管理服務協議，本集團同意向位於中國北京之物業發展項目(「北京項目」)提供資金及管理服務。作為回報，本集團將有權享有(i)北京項目產生之總資金之固定百分比；及(ii)將參考北京項目之估計溢利釐定之花紅。期內確認收入約140,696,000港元，有關收入金額已於期後償付。
- (e) 於二零一八年六月三十日，來自關聯方的貿易應收款項8,584,000港元(二零一七年十二月三十一日：無)乃來自項目管理服務。根據於二零一七年十二月訂立之項目管理服務協議，本集團已同意向中國清遠的物業發展項目(「清遠項目」)提供管理服務。因此，本集團將有權收取清遠項目總銷售額的固定百分比。期內確認的收益為約8,382,000港元。

11. 貿易及其他應收款項 (續)

- (f) 來自第三方的其他應收款項主要包括支付第三方之墊項。
- (g) 除附註(a)所披露者外，於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，並無任何重大貿易及其他應收款項出現減值或已逾期。
- (h) 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。

12. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	1,431,276	1,601,388
應付關聯方款項	777,802	105,780
申索及行政罰金之撥備	—	23,036
其他應付款項及應計費用	707,142	517,192
應付其他稅項	332,793	302,658
	<u>3,249,013</u>	<u>2,550,054</u>

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，根據付款到期日計算之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,055,812	1,414,459
超過一年	375,464	186,929
	<u>1,431,276</u>	<u>1,601,388</u>

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、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二零一八年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零一七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，本集團已訂立下列合約：

- (a) 於二零一七年三月二十九日，本公司間接全資附屬公司香河縣逸景房地產開發有限公司（作為買方，「香河買方」）、佟德新及佟德珉（作為賣方，統稱「香河賣方」）與香河金港房地產開發有限公司（作為目標公司，「香河目標」）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1,700,000,000元（相當於約2,105,960,000港元）買賣香河目標之全部股權（「香河收購事項」）。該協議經(i)香河買方、香河賣方及香河目標所訂立日期為二零一七年十二月二十九日之補充協議；及(ii)香河買方、本公司間接全資附屬公司廊坊香河豪捷貿易有限公司（「廊坊香河」）、香河賣方、香河目標及廣東珠光集團所訂立日期為二零一八年三月九日之進一步補充協議（統稱「進一步補充協議」）修訂及補充。

於二零一八年六月二十九日，香河買方、廊坊香河、香河賣方、香河目標、廣東珠光集團及香河潤發房地產開發有限公司（「香河潤發」）訂立一份轉讓協議，據此，訂約各方同意（其中包括）(i) 香河買方及廊坊香河須將彼等於股權轉讓協議及進一步補充協議（統稱「原有協議」）項下之所有權利及責任轉讓予香河潤發，代價為人民幣400,000,000元（即相當於香河買方根據股權轉讓協議向香河賣方支付之按金金額）（「香河轉讓事項」）；及(ii) 於香河轉讓事項後，香河買方及廊坊香河將不再享有原有協議項下之任何權利及不再履行彼等於原有協議項下之所有責任及負債。

香河收購事項及香河轉讓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、二零一七年八月二十九日、二零一七年十二月二十九日、二零一八年一月三十一日、二零一八年三月十二日及二零一八年六月二十九日之公告。

- (b) 於二零一七年六月二十三日，本公司全資附屬公司南興控股有限公司（「南興」，作為買方）、荃興控股有限公司（「荃興」，作為賣方）與張芳榮（作為擔保人，「通興擔保人」）訂立買賣協議（「通興買賣協議」），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）（待作出調整）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」）。該協議經南興、荃興及通興擔保人所訂立日期為二零一八年三月二十八日及二零一八年八月二日之補充協議（統稱「通興補充協議」）修訂及補充。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供本公司股東（「股東」）考慮及酌情批准通興買賣協議（經通興補充協議修訂及補充）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、二零一七年十月二十七日、二零一八年二月十四日、二零一八年三月二十八日、二零一八年六月二十九日及二零一八年八月二日之公告。

- (c) 於二零一八年六月二十四日，本公司之全資附屬公司廣州御德投資有限公司（「廣州御德」，作為買方）與廣東珠光集團（作為賣方）就收購廣州珠光置業之100%股本權益（「銷售權益」）（「廣東珠光收購事項」）訂立協議（「廣東珠光買賣協議」）。根據廣東珠光買賣協議，廣州御德已有條件同意收購及廣東珠光集團已有條件同意出售銷售權益，代價為人民幣700,000,000元（相當於約847,000,000港元）（待作出調整）。

廣州珠光置業持有廣州舜吉實業有限公司（「廣州舜吉」）之100%股本權益，而廣州舜吉持有一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城名為「珠江新城御景」之發展項目（「發展項目」）之權益。

發展項目預期於二零二零年十二月前後完成，包括由13棟住宅及商業大樓組成之商住綜合發展項目，以及建於其上之配套設施及停車場。發展項目建於或擬建於總佔地面積約60,237平方米及建築面積約為433,015平方米之三幅土地上。發展項目約117,778平方米將於廣東珠光收購事項完成後屬於廣州舜吉之建築面積中，約48,043平方米之建築面積屬於在發展項目三幅土地其中一幅上開發之包括停車場、住宅大樓、購物中心及辦公室物業在內之商住綜合大樓，及約69,735平方米之建築面積屬於將在發展項目另一幅土地上開發之包括購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。

廣東珠光收購事項已於二零一八年七月完成。之後，廣州珠光置業已成為本公司之間接全資附屬公司。有關廣東珠光收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十四日的公告。

- (d) 於二零一八年六月二十九日，本公司(作為買方)與中廣核國際有限公司(作為賣方) (「賣方A」) 訂立買賣協議(「銀建買賣協議A」)，據此，本公司(或其任何附屬公司)有條件同意收購及賣方A有條件同意出售銀建國際實業有限公司(「目標公司」)已發行股本中364,140,000股普通股(「銷售股份A」)之合法及實益權益，佔賣方A於二零一八年六月二十九日持有之目標公司已發行股本總額之約15.80%，代價為1,121,551,200港元(「銀建收購事項A」)。

於二零一八年六月二十九日，本公司(作為買方)與銀建集團有限公司(作為賣方) (「賣方B」) 及高建民(作為賣方B的擔保人) (「賣方B擔保人」) 訂立買賣協議(「銀建買賣協議B」，連同銀建買賣協議A統稱為「銀建買賣協議」)，據此，本公司(或其任何附屬公司)有條件同意收購及賣方B有條件同意出售目標公司已發行股本中291,220,022股普通股(「銷售股份B」)之合法及實益權益，佔賣方B於二零一八年六月二十九日持有之目標公司已發行股本總額之約12.64%，代價為896,957,668港元(「銀建收購事項B」，連同銀建收購事項A統稱為「銀建收購事項」)。

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：171)。目標公司及其附屬公司主要從事投資控股、物業租賃以及石油化工產品生產及銷售和提供加工服務。

完成銀建收購事項須待若干先決條件達成後方可作實，並須於自銀建買賣協議日期起計90日(或將由其訂約方書面協定之較早日期)內落實。銀建收購事項之詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日及二零一八年七月三十一日之公告。

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，本公司於回顧期間均有遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「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，具體考慮原因載於下文。

根據企業管治守則守則條文第A.1.8條，發行人應就有關對董事提出的法律行動作出合適投保安排。由於本公司一直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，故於回顧期間尚未為董事作出有關投保安排。然而，本公司已為其董事作出投保安排，其已於二零一八年八月生效。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席(「主席」)須參加本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。主席朱慶淞先生由於另有事務處理而未能參加於二零一八年五月三十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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於回顧期間均已遵守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，包括審閱截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料，其認為有關財務資料乃遵守適用之會計標準及上市規則，並已作出足夠披露。

於聯交所及本公司網站刊登中期報告

本公司截至二零一八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，二零一八年八月三十日

於本公告日期，董事會包括(i)六名執行董事，即朱慶淞先生(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(ii)三名獨立非執行董事，即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)。