

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)

#### 二零一九年中期業績

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」)截至二零一九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二零一八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	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
按經營分部收入：		
— 物業發展	1,606,812	1,139,246
— 物業投資	86,864	81,782
— 項目管理服務	509,022	252,572
投資物業之公平值收益淨額	14,515	66,277
本期間溢利	347,802	4,364
母公司權益持有人應佔本期間溢利／(虧損)	<u>358,124</u>	<u>(53,003)</u>
	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值	36,269,856	35,808,435
負債總值	29,041,891	28,960,128
權益總值	<u>7,227,965</u>	<u>6,848,307</u>

\* 所譯中文名稱僅供識別

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於二零一九年上半年，面對不斷增長的經濟下行壓力，中華人民共和國（「中國」）中央政府承諾維持對民營企業的支持性政策，減稅以減輕民營企業的稅負，推動創新和激發經濟活力措施以增強信心及穩定中國經濟。於二零一九年上半年，本集團加大其發展中項目之銷售力度，因而實現了合約銷售的穩定銷售額。

### 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1,520,884,000港元及合約建築面積（「建築面積」）約100,654平方米（「平方米」），較二零一八年同期分別增加約49.1%及10.5%。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	已售合約 (千港元)	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光·新城御景（「新城御景」）	146,593	15,289
珠光·御景山水花園（「御景山水花園」）	569,258	34,218
珠光·雲嶺湖	155,937	8,969
珠光·天湖御景花園（「天湖御景」）	14,503	1,183
珠光·逸景	286,964	19,110
天鷹項目	198,480	14,049
花城御景花園	26,804	272
御景雅苑	63,203	3,864
	<hr/>	<hr/>
	1,461,742	96,954
停車位	59,142	3,700
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,520,884</u>	<u>100,654</u>

於二零一九年六月三十日，本集團持有下列物業發展項目，其詳情如下：

#### *御景山水花園 — 100% 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，正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758,044平方米，項目將分為四期進行。第四期二區可供出售總建築面積約85,935平方米仍在建造中，將於二零二零年交付。除第一期至第四期發展供出售的物業外，御景山水花園亦包括一幢總建築面積約3,307平方米的兩層高商業樓宇，本集團持作投資用途。

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34,218平方米之合約銷售額約569,258,000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。該項目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186,895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89,712平方米。

第一期已交付總建築面積約91,334平方米，其中約1,130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42,095平方米，其中約1,573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二零一九年下半年交付。於回顧期間，天湖御景錄得建築面積約1,183平方米之合約銷售額約14,503,000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125,908平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約41,913平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約83,995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39,046平方米)及第二期(可供出售總建築面積約56,084平方米)已於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度(「二零一七財政年度」)第一季度及第三季度分別推出銷售，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18,867平方米，其中約784平方米已於回顧期間交付。第二期已交付總建築面積約5,085平方米。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零一九年下半年交付。於回顧期間，珠光·雲嶺湖錄得建築面積約8,969平方米之合約銷售額約155,937,000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384,041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。該項目分為三期開發。第一期之可供出售總建築面積約56,797平方米，已於二零一七財政年度開始預售及於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(「二零一八財政年度」)開始交付。第二期已於二零一七財政年度開始預售。第二期別墅部分已竣工，並於二零一九上半年開始交付，於回顧期間第二期交付總建築面積約28,492平方米，第二期剩餘高層住宅部分將於二零一九年下半年竣工並開始交付。第三期正在開發中，預期將於二零二零年至二零二一年竣工。於回顧期間，總建築面積約10,084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15,289平方米之合約銷售額約146,593,000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，佔地面積約63,044平方米及可供出售的總建築面積約165,058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。第一期可供出售總建築面積約80,143平方米已交付，而第一期餘下部份的可供出售總建築面積約2,049平方米預期將於二零一九年下半年竣工。第二期可供出售總建築面積約72,028平方米已交付，其中約46,367平方米已於回顧期間交付，而第二期可供出售總建築面積約910平方米的餘下部分目前正在發展中，預期將於二零一九年下半年竣工。於回顧期間，珠光·逸景錄得建築面積約19,110平方米之合約銷售額約286,964,000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。該項目目前正在發展中，預期將於二零一九年下半年竣工。於回顧期間，天鷹項目錄得建築面積約14,049平方米之合約銷售額約198,480,000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，其佔地面積約10,449平方米及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。由二零一四年至回顧期間末期間，已售出寫字樓及停車位合共建築面積約62,686平方米，該物業的約3,134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，佔地面積約3,430平方米及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。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。於二零一九年六月三十日，該項目已竣工，僅餘若干停車位仍可供出售。

### *花城御景花園 — 100% 權益*

本集團於二零一八財政年度收購「花城御景花園」。其位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城，佔地面積約60,237平方米及屬於本集團之可供開發總建築面積約109,113平方米。約109,113平方米之建築面積中，約48,044平方米之建築面積屬於包括停車場、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61,069平方米之建築面積屬於包括購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。於回顧期間，花城御景花園錄得建築面積約272平方米之合約銷售額約26,804,000港元。

### *梅州潮塘項目 — 100% 權益*

「梅州潮塘項目」位於中國梅州市梅縣區城東鎮潮塘村。該項目的第一期地盤面積及可供開發建築面積分別為約46,793平方米及約97,617平方米。該項目的第一期將發展成為多種不同類型別墅及一間酒店。別墅預期將於二零一九年下半年開始預售。

## 御景雅苑 — 50% 權益

「御景雅苑」位於中國中山市南區福湧果基。該項目的地盤面積及可供開發建築面積分別為約15,745平方米及約50,471平方米。該項目將發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場，已於二零一九年三月開始預售。於回顧期間，御景雅苑錄得建築面積約3,864平方米之合約銷售額約63,203,000港元。

## 土地儲備

本集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，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發展項目。於回顧期間，除卻仍在磋商的若干潛在項目外，本集團並無收購任何其他土地。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

於二零一九年六月三十日，本集團擁有(1) 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(二零一八年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2) 建築面積約43,918平方米(二零一八年十二月三十一日：43,918平方米)之「珠控國際中心」；(3) 位於花城御景花園之商業綜合大樓建築面積約32,051平方米(二零一八年十二月三十一日：30,604平方米)之若干樓層；及(4) 建築面積約18,114平方米(二零一八年十二月三十一日：14,310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86,864,000港元，與二零一八年同期約81,782,000港元相比增長約6.2%。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，本集團就物業發展項目及城區改建項目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，該收入使本集團增加了收入來源。於回顧期間，本集團錄得項目管理服務分部業績約898,505,000港元，而二零一八年同期則錄得約252,572,000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。

## 回顧期間後事件

由於本公司可能需要更多時間履行於二零一六年發行的有抵押優先擔保票據（「二零一六年優先票據」）之第一批（「二零一六年第一批票據」）（原定於二零一九年八月三日期）項下之付款責任，於二零一九年八月二日，本公司、Blooming Rose Enterprises Corp.（「Blooming Rose」）、Heroic Day Limited（「Heroic Day」）及建銀國際海外有限公司（連同Blooming Rose及Heroic Day共同構成投資者，持有至少85%的二零一六年優先票據）、融德投資有限公司（「融德」，本公司之控股股東）、廖騰佳先生、朱慶淞先生、朱沐之先生、泰恒發展有限公司（「泰恒」）、冠恒興業有限公司（「冠恒」）、達東投資有限公司（「達東」）、惠豐投資有限公司（「惠豐」）、寶豪國際有限公司（「寶豪」）、通利發展有限公司（「通利」）、雅豪投資有限公司（「雅豪」）、靄德投資有限公司（「靄德」）、盈信國際控股有限公司（「盈信」）、南興控股有限公司（「南興」）、誠昌控股有限公司（「誠昌」）、珠光集團有限公司（「珠光集團」）、利博控股有限公司（「利博」）、智博控股有限公司（「智博」）、嘉鋒投資有限公司（「嘉鋒」）、速溢有限公司（「速溢」）及毅冠有限公司（「毅冠」）訂立修訂契據，以修訂及補充二零一六年優先票據證書所附帶之條款及條件，以自二零一九年八月三日起落實：(i) 二零一六年第一批票據之到期日期自二零一九年八月三日延長至二零一九年九月二十二日，如此則發行之全部二零一六年優先票據（共有兩批組成）將於二零一九年九月二十二日到期；及(ii) 本公司可透過向二零一六年優先票據投資者發出三個營業日之通知（而非發出不少於三個月之通知）而自願贖回全部二零一六年優先票據。除上文所披露者外，二零一六年優先票據之所有條款及條件維持不變，繼續具有十足效力及效用。

於本公告日期，本公司已就本公司可能發行票據（「可能發行」）與若干潛在獨立第三方投資者進行磋商。然而，本公司尚未就可能發行訂立任何明確及／或合法具約束力之協議或合約。當有關可能發行之合法具約束力之協議訂立時，本公司將根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）刊發進一步公告。

## 展望

展望二零一九年下半年，隨著中美貿易持續緊張及美國貨幣政策正常化過程持續，投資者情緒經已下降。因此，中國將面臨日益惡劣的國際環境，中美貿易戰帶來的直接經濟威脅對兩國產業和全球貿易都產生了負面影響。中國中央政府調控政策走勢仍不明朗，行業競爭也會更加激烈。房地產行業作為中國經濟的重要支柱之一，預期中國政府將繼續穩定實施房地產市場調控政策，並將建立房地產行業的長遠運行機制。

鑒於上述影響房地產行業之外部因素，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，進一步聚焦其於國內一線城市和粵港澳大灣區的業務並拓展國內一線城市衛星城及重點二線城市的業務。二零一九年下半年，本集團之待售貨量仍集中在廣州地區之準現房項目，下半年本集團將繼續加大廣州市從化片區的推售力度。截至本公告日期，本集團從化片區的可售貨量相對充足。因此，從化仍將為本集團二零一九年下半年的重點銷售區域，本集團須緊盯在售市場的銷售節奏。

就獲取土地而言，本集團將繼續落實其重點關注城市更新項目以支撐其中長期發展，同時依賴其他輕資產項目，以滿足其短期需求的策略。由於日後本集團將主要透過城市更新項目取得土地資源，故其將發揮本公司之競爭優勢及強項，提振其城市更新業務。此外，本集團將保持適當發展規模，重點打造高品質項目，做出品牌及口碑。

## 財務回顧

### 收入

於回顧期間，本集團的按經營分部收入包括來自物業發展、物業投資及項目管理服務的收入。本集團於回顧期間的總收入約2,202,698,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,473,600,000港元)，與二零一八年同期相比增長約49.5%。於回顧期間之物業發展收入約1,606,812,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,139,246,000港元)。該增加主要由於與二零一八年同期相比，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二零一八年同期錄得6.2%的增長。租金收入由截至二零一八年六月三十日止六個月約81,782,000港元增加至回顧期間約86,864,000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，項目管理服務分部為本集團總收入貢獻收入約509,022,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：252,572,000港元)。於二零一八財政年度，由於會計政策之變動及採納香港財務報告準則第9號(「會計政策之變動」)，與若干項目管理服務協議相關之貿易及其他應收款項被重新分類為按公平值計入損益之金融資產。於回顧期間，相關項目管理服務協議之收入列賬作按公平值計入損益之金融資產之公平值變動。

### 毛利及毛利率

於回顧期間，本集團錄得毛利約1,072,427,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：835,858,000港元)。增加乃主要由於下列各項之淨影響所致：(1)確認城市更新項目融資部分收入；(2)與二零一八年同期相比，回顧期間物業銷售之毛利率減少；及(3)會計政策之變動，導致回顧期間之若干項目管理服務協議之收入列賬作按公平值計入損益之金融資產之公平值變動，而於二零一八年同期則列賬作收入。

### 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14,515,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：66,277,000港元)，較二零一八年同期減少約78.1%。於回顧期間，投資物業之公平值收益淨額減少主要由於房地產市場繼之前期間交投活躍後出現溫和跡象，以及人民幣(「人民幣」)兌港元(「港元」)貶值所致。

## 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益由於回顧期間增加至約216,555,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：76,938,000港元)。該增加乃主要由於於回顧期間賺取的利息收入較二零一八年同期增加所致。

## 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二零一八年六月三十日止六個月的約118,237,000港元增加至回顧期間約132,006,000港元。該增加主要是由於於回顧期間為推動合約銷售所產生之銷售及營銷成本有所增加所致。

## 其他開支

本集團之其他開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的約29,530,000港元增加至回顧期間約135,377,000港元。該增加主要是由於於回顧期間，人民幣兌港元貶值導致的匯兌虧損較二零一八年同期增加以及於進行預期信貸虧損評估後其他應收款項及按金出現減值虧損所致。

## 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

於二零一八財政年度，由於會計政策之變動，與若干項目管理服務協議(據此本集團同意就物業發展項目提供資金及管理服務)相關之貿易及其他應收款項被重新分類為按公平值計入損益之金融資產，導致於回顧期間若干項目管理服務協議之收入約389,483,000港元獲確認為按公平值計入損益之金融資產之公平值變動(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 應佔一間聯營公司溢利

於回顧期間，應佔一間聯營公司溢利約為13,692,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)，指本集團應佔其聯營公司銀建國際控股集團有限公司(「銀建」，前稱銀建國際實業有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)

主板上市，股份代號：0171)的溢利。銀建及其附屬公司主要從事物業投資、物業租賃、其他投資及石油化工產品生產及銷售。本集團於二零一八年十月三十一日完成了收購銀建已發行股本中約29.56%權益項目，自此銀建成為本集團之聯營公司。

## 融資成本

於回顧期間，融資成本約752,904,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：611,069,000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。融資成本增加主要由於本集團於回顧期間之銀行及其他借款較二零一八年同期有所增加所致。

## 所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅(「企業所得稅」)、土地增值稅(「土地增值稅」)及遞延稅項。於回顧期間，企業所得稅約140,558,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：196,397,000港元)、土地增值稅約116,235,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：17,316,000港元)及遞延稅項約81,790,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：2,160,000港元)入賬列作本集團之所得稅開支總額為約338,583,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：215,873,000港元)。於回顧期間之所得稅開支總額增加乃主要由於下列各項之淨影響所致：(i)與二零一八年同期相比，於回顧期間產生之可扣稅開支增加；(ii)與二零一八年同期相比，於回顧期間計提之遞延稅項撥備增加；及(iii)與二零一八年同期所產生者相比，於回顧期間產生之母須繳納所得稅之收入減少所致。

## 本期間溢利

本集團於回顧期間之溢利約為347,802,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：4,364,000港元)，與二零一八年同期相比顯著增加約7,869.8%。溢利增加乃主要由於下列各項之綜合影響所致：(i)於回顧期間獲得收入增加至約2,202,698,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,473,600,000港元)；(ii)於回顧期間，來自若干項目管理服務協議之收入約389,483,000港元確認為按公平值計入損益之金融資產之公平值變動，而於截至二零一八年六月三十日止六個月則列賬作收入；及(iii)於回顧期間確認應佔一間聯營公司溢利，而於截至二零一八年六月三十日止六個月並無該溢利，其部分被(1)於回顧期間由於本集團之銀行及其他借款增加引致融資成本增加約752,904,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：611,069,000港元)；(2)本集團於回顧期間產生之所得稅開支增加約338,583,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：215,873,000港元)所抵銷。

## 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

於二零一九年六月三十日，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4,628,433,000港元(二零一八年十二月三十一日：6,993,085,000港元)。本集團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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款 — 有抵押	4,540,681	5,661,378
銀行貸款 — 無抵押及有擔保	566,715	—
優先票據 — 有抵押	3,586,005	3,551,193
其他借款 — 有抵押	10,193,476	9,712,584
其他借款 — 無抵押及有擔保	220,000	220,000
	<u>19,106,877</u>	<u>19,145,155</u>

- (a) 於二零一九年六月三十日，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、孖展貸款及一項定期貸款融資)。優先票據及其他借款乃按介乎7.51%至12.4%(二零一八年十二月三十一日：7.51%至12.4%)之固定利率計息，以及約93.6%的銀行貸款乃按介乎5.27%至11.5%(二零一八年十二月三十一日：5.27%至11.0%)之固定利率計息，而餘下6.4%的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 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(權益總值加債務淨額)計算。於二零一九年六月三十日，本集團資產負債比率為67%(二零一八年十二月三十一日：64%)。

- (c) 於二零一九年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約4,540,700,000港元，由下列各項抵押作擔保：(i) 本集團投資物業；(ii) 本集團發展中物業；(iii) 本集團完成待售物業；(iv) 本集團定期存款；及(v) 本公司之附屬公司廣州珠光城市更新集團有限公司(前稱廣州珠光置業有限公司)及香河縣逸景房地產開發有限公司之全部股本權益。有抵押銀行貸款包括(1) 於二零一九年十二月最後到期之本金額為325,300,000港元之循環銀行貸款；(2) 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)；(3) 須三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)；(4) 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；(5) 於二零一九年八月到期之本金額為人民幣1,010,000,000元之銀行貸款；(6) 於二零一九年九月到期之本金額為人民幣750,000,000元之銀行貸款；(7) 須於25個月內分期償還之本金額為人民幣340,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零一九年九月到期)；(8) 須於兩年內分期償還之本金額為人民幣800,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二零年三月到期)；(9) 於二零二零年六月到期之本金額為人民幣50,000,000元之銀行貸款；及(10) 須於三年內分期償還之本金額為人民幣300,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十一月到期)。
- (d) 於二零一九年六月三十日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保銀行貸款約566,700,000港元，由下列各項作擔保：(i) 本公司、廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)及廣東珠光集團其中一間附屬公司簽立之企業擔保；及(ii) 由執行董事朱慶淞先生簽立之個人擔保。無抵押及有擔保銀行貸款包括須於四年內分期償還之本金額為人民幣600,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十月到期)。

- (e) 於二零一九年六月三十日，本集團擁有尚未償還之二零一六年優先票據，本金總額為410,000,000美元(相當於約3,201,100,000港元)(包括兩批本金額分別為190,000,000美元(相當於約1,492,400,000港元)及本金額為220,000,000美元(相當於約1,708,700,000港元)的票據均於二零一九年九月二十二日到期)，由下列各項作抵押及擔保：(i) 融德擁有之本公司3,051,112,000股普通股份(「股份」)；(ii) 本公司附屬公司，即靄德、嘉鋒、誠昌、毅冠、達東、冠恒、惠豐、利博、寶豪、盈信、速溢、智博、通利、泰恒及雅豪之100%股本權益；(iii) 由融德、南興、珠光集團、靄德、嘉鋒、誠昌、毅冠、達東、冠恒、惠豐、利博、寶豪、盈信、速溢、智博、通利、泰恒及雅豪簽立之企業擔保；及(iv) 由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。
- (f) 於二零一九年六月三十日，本集團擁有尚未償還於二零一七年發行的有抵押優先擔保票據(「二零一七年優先票據」)之本金額為50,000,000美元(相當於約384,900,000港元)(於二零一九年十二月十二日到期)。第一批二零一七年優先票據本金額50,000,000美元由下列各項作抵押及擔保：(i) 融德擁有之100,000,000股股份；(ii) 本公司附屬公司，即榮浩投資有限公司(「榮浩」)、創豪國際投資有限公司(「創豪」)及愉興有限公司之100%股本權益；(iii) 由融德、南興、榮浩及創豪簽立之企業擔保；及(iv) 由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。於二零一九年六月三十日及截至本公告日期，第二批二零一七年優先票據尚未發行。
- (g) 於二零一九年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約10,193,500,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i) 本集團發展中待售物業及完成待售物業；(ii) 本集團分類為物業及設備之在建資產及分類為無形資產之土地使用權；(iii) 本集團之投資物業；(iv) 本公司之附屬公司廣州市潤啟房地產有限公司、廣東海聯大廈有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司及廣州珠光實業集團有限公司(前稱廣州御盈房地產有限公司)之全部股本權益；(v) 本公司之附屬公司廣州御宏投資有限公司之若干股本權益；(vi) 由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(vii) 由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保；(viii) 融德擁有之480,000,000股股份；及(ix) 本公司擁有之681,240,000股銀建股份。有抵押其他借款包括：(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) 於二零二一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629,600,000元之貸款(最後一期於二零二零年一月到期)；(6) 於二零二一年七月到期之本金額為人民幣1,200,000,000元之貸款；(7) 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)；(8) 於二零二一年七月到期之本金額為人民幣1,200,000,000元之貸款；(9) 於二零一九年十月到期之本金額分別為490,000,000港元及500,000,000港元之貸款；及(10) 於二零二四年一月到期之本金額為人民幣600,000,000元之貸款。

- (h) 於二零一九年六月三十日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款220,000,000港元，由執行董事朱慶淞先生提供個人擔保。無抵押及有擔保其他借款包括：(1) 於二零一九年九月到期之本金額為20,000,000港元之貸款；及(2) 於二零一九年十一月到期之本金額為200,000,000港元之貸款。

### 發行認購股份

於二零一八年十一月二十六日，本公司與融德(本公司之控股股東)訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行，而融德有條件同意認購770,000,000股新股份(「該等認購股份」，各自為「認購股份」)，價格「認購價」為每股認購股份1.30港元(「認購事項」)。認購價較(i) 股份於二零一八年十一月二十三日(「最後交易日」)於聯交所所報收市價每股1.39港元折讓約6.5%；(ii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日之平均收市價每股1.41港元折讓約7.8%；(iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個連續交易日之平均收市價每股1.43港元折讓約9.1%；及(iv) 於二零一七年十二月三十一日本公司經審核每股資產淨值約0.81港元溢價約60.5%。認購事項於二零一九年一月二日落實完成，屆時770,000,000股股份已由融德按每股認購股份1.30港元之認購價成功認購。本公司自認購事項收取之所得款項總淨額約1,000,500,000港元，由本集團已用於償還其銀行及其他借款。

## 或然負債

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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 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	<b>3,512,943</b>	<b>3,313,578</b>

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。董事認為財務擔保之公平值並不重大。

除上文披露之該等財務擔保合約外，本集團於二零一九年六月三十日並無重大或然負債（二零一八年十二月三十一日：無）。

## 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狀況改變等因素之影響。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

於二零一九年六月三十日，本集團共僱用344名員工於香港及中國工作(二零一八年十二月三十一日：332名)。於回顧期間，本集團的整體員工成本約為51,654,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：30,346,000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。

本集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。於回顧期間，本集團已為合資格僱員提供內部培訓，包括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。

## 簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
收入	5	2,202,698	1,473,600
銷售成本		<u>(1,130,271)</u>	<u>(637,742)</u>
毛利		1,072,427	835,858
投資物業之公平值收益淨額		14,515	66,277
其他收入及收益	5	216,555	76,938
銷售及營銷開支		(32,880)	(19,767)
行政費用		(99,126)	(98,470)
其他開支		(135,377)	(29,530)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		389,483	—
應佔一間聯營公司溢利		<u>13,692</u>	<u>—</u>
<b>經營溢利</b>		<b>1,439,289</b>	<b>831,306</b>
融資成本	6	<u>(752,904)</u>	<u>(611,069)</u>
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>686,385</b>	<b>220,237</b>
所得稅開支	8	<u>(338,583)</u>	<u>(215,873)</u>
<b>本期間溢利</b>		<b><u>347,802</u></b>	<b><u>4,364</u></b>
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		358,124	(53,003)
非控股權益		<u>(10,322)</u>	<u>57,367</u>
		<b><u>347,802</u></b>	<b><u>4,364</u></b>
<b>母公司普通股權益持有人應佔 每股盈利／(虧損)</b>			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	10	<b><u>4.65</u></b>	<b><u>(0.83)</u></b>

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	347,802	4,364
本期間其他全面收益／(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	39,799	(29,047)
將不會於往後期間重新分類至損益的 其他全面虧損：		
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	(7,943)	—
本期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	31,856	(29,047)
本期間全面收益／(虧損)總額	<u>379,658</u>	<u>(24,683)</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	390,231	(76,008)
非控股權益	(10,573)	51,325
	<u>379,658</u>	<u>(24,683)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	286,313	227,288
投資物業	4,181,821	4,010,984
無形資產	767	54,425
商譽	211,381	212,218
於一間合營企業之投資	2,739	2,739
於一間聯營公司之投資	2,085,959	2,080,210
按公平值計入損益之金融資產	3,250,134	3,260,545
遞延稅項資產	72,812	66,088
非流動資產總額	<u>10,091,926</u>	<u>9,914,497</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	3,586,960	4,165,756
完成待售物業	3,404,811	3,405,772
貿易及其他應收款項	11 1,899,749	1,495,739
預付款項、按金及其他資產	10,335,675	7,571,489
預付所得稅	186,220	202,567
按公平值計入損益之金融資產	2,136,082	2,059,530
受限制現金	524,893	822,606
初始期限超過三個月之定期存款	3,300,756	5,625,869
現金及現金等值項目	802,784	544,610
流動資產總額	<u>26,177,930</u>	<u>25,893,938</u>
<b>流動負債</b>		
合約負債	2,593,043	2,845,669
貿易及其他應付款項	12 3,845,697	3,682,758
計息銀行及其他借款	9,620,239	9,485,319
應付最終控股公司款項	24,030	24,030
即期所得稅應付款	2,065,009	1,919,124
衍生金融工具	1	17,964
流動負債總額	<u>18,148,019</u>	<u>17,974,864</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>8,029,911</u>	<u>7,919,074</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>18,121,837</u>	<u>17,833,571</u>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	9,486,638	9,659,836
遞延稅項負債	1,407,234	1,325,428
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	10,893,872	10,985,264
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	7,227,965	6,848,307
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>		
股本	719,442	642,441
永續資本證券	832,416	800,000
儲備	5,560,877	4,279,063
所得認購款項	—	1,001,000
	<hr/>	<hr/>
	7,112,735	6,722,504
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	115,230	125,803
	<hr/>	<hr/>
<b>權益總值</b>	7,227,965	6,848,307
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

## 1. 公司及集團資料

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

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。

期內，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內地（「中國」或「中國內地」）從事物業開發、物業投資、物業管理及其他物業開發相關服務。

本公司董事（「董事」）認為，本公司之最終控股公司為融德投資有限公司（「融德」），乃於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。

## 2. 呈列基準

於二零一九年六月三十日，本集團有總賬面值約為4,104,000,000港元之現金及現金等值項目以及初始期限超過三個月之定期存款，其中大部分由本集團於中國內地之附屬公司保存。於同日，本集團有總賬面值約為9,620,000,000港元之未償還計息銀行及其他借款於報告期末起一年內到期償還，包括境外借款約5,110,000,000港元及於中國內地之境內借款約4,510,000,000港元。此外，於二零一九年六月三十日，本集團有關總賬面值3,586,000,000港元的優先票據未能遵守財務契諾，或須按要求償還。

於二零一九年八月二日，本公司、融德、廖騰佳先生、朱慶淞先生、朱沐之先生與持有二零一六年優先票據至少85%之投資者訂立一份修訂契據，修訂及補充二零一六年優先票據證書所附之條款及條件，以將本金額約為1,492,000,000港元之第一批二零一六年優先票據（「二零一六年第一批票據」）之到期日由二零一九年八月三日延長至二零一九年九月二十二日，以便全部已發行二零一六年優先票據（包括合共兩批）將於二零一九年九月二十二日到期。

鑒於於二零一九年六月三十日，本集團有總賬面值約為9,620,000,000港元之須於報告期末起一年內到期償還之計息銀行及其他借款（包括總賬面值約為3,586,000,000港元之或須按要求償還之上述優先票據），董事於編製截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）時已審慎考慮本集團未來之流動資金狀況。另外，本集團擁有已訂約之資本及其他承擔約5,580,000,000港元。

## 2. 呈列基準 (續)

然而，於考慮下列各項後，中期財務資料乃按本集團可持續經營之假設而編製，及董事認為本集團有足夠營運資金為自二零一九年六月三十日起計未來十二個月之經營提供資金：

- (i) 本集團的備用信貸融資額度；
- (ii) 延長本集團二零一六年第一批票據之到期日；
- (iii) 本集團的優先票據以及銀行及其他貸款的再融資計劃；及
- (iv) 本集團自報告期末起計未來十二個月的估計現金流量，尤其是(a)計入銷售完成待售物業以及預售發展中物業的未來計劃；及(b)本集團計劃獲得其他融資活動，包括跨境擔保安排項下之境外貸款。

## 3. 編製基準以及會計政策及披露之變動

中期財務資料已根據聯交所證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料未包含年度財務報表所規定之所有資料及披露，應連同本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。編製中期財務資料採納之會計政策與編製本集團截至二零一八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，惟本集團已就本期間之中期財務資料於二零一九年首次採納之下列新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會頒佈之所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)除外：

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的預付款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司或合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期 之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計 準則第23號修訂本

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃之影響外，新訂及經修訂準則與編製本集團之中期財務資料並無關聯。新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響描述如下：

### 3. 編製基準以及會計政策及披露之變動 (續)

香港財務報告準則第16號替代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號確定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 激勵措施及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法定形式交易實質。準則載列租賃確認、計量、呈列及披露原則，要求承租人採用單一資產負債表內模型對所有租賃進行會計處理。根據香港財務報告準則第16號出租人的會計處理與根據香港會計準則第17號的會計處理大致無變動。出租人將繼續採用香港會計準則第17號之相似分類原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人之租賃並無任何影響。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日初始應用。根據以上方法，該準則獲追溯應用，初次採納之累計影響為對二零一九年一月一日保留溢利期初結餘之調整，而二零一八年之比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第17號予以呈報。

#### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內控制可識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產之使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在初始應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號未有識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

當訂立或重新評估包括租賃部分之合約時，本集團按獨立價格基準將合約之代價分配至各租賃及非租賃部分。本集團已採納之可供承租人採用之實際權宜辦法為不分開非租賃部分，並將租賃及有關非租賃部分(例如租賃物業之物業管理服務)作為單一租賃部分進行會計處理。

#### 作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃

##### 採納香港財務報告準則第16號之影響之性質

本集團擁有多項物業之租賃合約。作為承租人，本集團先前將租賃(按該租賃是否評估為已將其資產所有權之絕大部分回報及風險轉予本集團)分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一之方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就短期租賃(按相關資產類別選擇)選擇豁免。本集團已選擇不就在開始日期租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。反之，本集團會將有關該等租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

### 3. 編製基準以及會計政策及披露之變動 (續)

#### 作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃 (續)

##### 過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值確認，使用二零一九年一月一日之增量借款利率貼現及計入計息銀行及其他借款。

於該日根據香港會計準則第36號對使用權資產進行減值評估。本集團選擇將使用權資產計入物業及設備(如適用)，其包括先前確認之租賃資產(由無形資產重新分類) 52,211,000 港元。

就先前計入投資物業並按公平值計量之租賃土地及樓宇(持有以賺取租金收入及/或作資本升值)而言，本集團繼續將彼等作為於二零一九年一月一日之投資物業入賬。彼等將繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

本集團於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時採用以下選擇性可行權宜方法：

- 已對租賃期自初始應用日期起計十二個月內結束之租賃應用短期租賃豁免

因此，於二零一九年一月一日，本集團確認物業及設備 52,211,000 港元，並終止確認無形資產 52,211,000 港元。

##### 新訂會計政策概要

於自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，於截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表中披露之租賃會計政策被以下新訂會計政策取代：

##### 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產與作為存貨持有之租賃土地之權益相關，彼等其後根據本集團之「發展中物業」及「完成待售物業」政策按成本及可變現價值淨額(以較低者為準)計量。使用權資產之成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租賃期結束時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其估計使用年限及租賃期的較短者內按直線法計提折舊。當使用權資產符合投資物業之定義，該資產計入投資物業中。相應使用權資產初始以成本計量，後續按照本集團對「投資物業」之政策以公平值計量。

### 3. 編製基準以及會計政策及披露之變動 (續)

#### 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出之租賃付款之現值計予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率之可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付之金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使之購買選擇權之行使價及為終止租賃而支付之罰款(倘租賃期反映本集團正行使終止權時)。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於導致付款之事件或條件發生之期間確認為支出。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃中所隱含之利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債之金額將會增加以反映利息之增加及就已作出之租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃付款日後因某一指數或比率變動而出現變動、租賃期發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產之評估變化，則租賃負債之賬面值將重新計量。

#### 於中期簡明綜合財務狀況表及損益內確認之金額

期內，本集團計入物業及設備之使用權資產(土地使用權)之賬面值及變動如下：

	土地使用權 千港元
於二零一九年一月一日	52,211
折舊費用	(875)
匯兌調整	(143)
	<hr/>
於二零一九年六月三十日	<b><u>51,193</u></b>

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已確認短期租賃產生之租賃開支3,472,000港元。

#### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分業務單元，擁有一個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部從事物業發展及銷售；
- (b) 物業投資分部投資物業以享有物業的租金收入潛力及／或為資本升值；及
- (c) 項目管理服務分部從事為物業發展項目及城區改建項目提供項目管理服務。

本集團各經營分部來自外部客戶的收入亦載於中期財務資料附註5。

管理層分別監察本集團經營分部的業績，以決定資源分配及表現評估。分部表現乃根據可呈報的分部損益（按經調整除稅前損益計量）進行評估。經調整除稅前損益與本集團除稅前的計量方式一致，惟該等計量不包括衍生金融工具的公平值變動、分佔一間聯營公司之溢利、融資成本及所得稅開支。

分部資產不包括於合營企業及聯營公司之投資、遞延稅項資產及分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市投資，原因是該等資產按組別基準進行管理。

分部負債不包括銀行及其他借款、即期所得稅應付款、遞延稅項負債及衍生金融工具，原因是該等負債按組別基準進行管理。

#### 4. 經營分部資料 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 千港元	物業投資 千港元	項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部收入：(附註5)				
銷售予外部客戶	<u>1,606,812</u>	<u>86,864</u>	<u>509,022</u>	<u>2,202,698</u>
分部業績	<u>428,055</u>	<u>81,114</u>	<u>898,505</u>	<u>1,407,674</u>
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益淨額				17,923
應佔一間聯營公司溢利				13,692
融資成本				<u>(752,904)</u>
除稅前溢利				686,385
所得稅開支				<u>(338,583)</u>
本期間溢利				<u>347,802</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 千港元	物業投資 千港元	項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部收入：(附註5)				
銷售予外部客戶	<u>1,139,246</u>	<u>81,782</u>	<u>252,572</u>	<u>1,473,600</u>
分部業績	<u>459,326</u>	<u>130,079</u>	<u>252,572</u>	<u>841,977</u>
對賬：				
衍生金融工具之公平值虧損淨額				(10,671)
融資成本				<u>(611,069)</u>
除稅前溢利				220,237
所得稅開支				<u>(215,873)</u>
本期間溢利				<u>4,364</u>

#### 4. 經營分部資料(續)

二零一九年六月三十日  
(未經審核)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>17,614,317</u>	<u>4,236,733</u>	<u>12,187,530</u>	<u>34,038,580</u>
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>2,231,276</u>
資產總值				<u>36,269,856</u>
分部負債	<u>6,364,196</u>	<u>98,574</u>	<u>—</u>	<u>6,462,770</u>
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>22,579,121</u>
負債總值				<u>29,041,891</u>

二零一八年十二月三十一日  
(經審核)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>24,286,387</u>	<u>4,043,754</u>	<u>5,259,216</u>	<u>33,589,357</u>
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>2,219,078</u>
資產總值				<u>35,808,435</u>
分部負債	<u>6,458,379</u>	<u>94,078</u>	<u>—</u>	<u>6,552,457</u>
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>22,407,671</u>
負債總值				<u>28,960,128</u>

#### 4. 經營分部資料(續)

##### 地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入之90%產生於中國內地，且本集團之分部資產超過90%均位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料並不會給本中期財務資料使用者提供更多有用資料。

##### 主要客戶資料

截至二零一九年六月三十日止六個月，收入約509,022,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：140,695,000港元)乃來自一名單一關聯方客戶，該等收入乃歸屬於項目管理服務分部(附註5)。

#### 5. 收入、其他收入及收益

本集團收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	1,606,812	1,139,246
項目管理服務	—	252,572
其他來源收入		
投資物業之租金收入	86,864	81,782
城區改建項目之融資部分收入	509,022	—
	<u>2,202,698</u>	<u>1,473,600</u>

本集團其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
利息收入	198,632	76,938
衍生金融工具之公平值收益	17,923	—
	<u>216,555</u>	<u>76,938</u>

## 6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	1,056,408	661,550
減：資本化之利息	(303,504)	(50,481)
	<u>752,904</u>	<u>611,069</u>

## 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	1,130,271	635,702
折舊	2,131	1,371
攤銷	735	2,249
衍生金融工具之公平值(收益)／虧損淨額	(17,923)	10,671
匯兌差異淨額	78,468	18,859
僱員福利開支(包括董事薪酬)	51,654	30,346
金融資產減值	45,666	—
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	671	811
	<u>671</u>	<u>811</u>

## 8. 所得稅

由於本集團於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地之應課稅溢利之稅項乃按本集團大部份附屬公司業務所在城市之稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
即期：		
— 中國企業所得稅	140,558	196,397
— 中國土地增值稅	116,235	17,316
	<u>256,793</u>	<u>213,713</u>
遞延	81,790	2,160
	<u>81,790</u>	<u>2,160</u>
本期間稅項開支總額	<u><b>338,583</b></u>	<u><b>215,873</b></u>

## 9. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 / (虧損)

每股基本盈利 / (虧損) 金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本期間溢利 / (虧損) (就與永續資本證券有關的分派作出調整) 及本期間已發行的普通股加權平均數 7,190,163,103 (截至二零一八年六月三十日止六個月 : 6,424,417,247) 股計算。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月就攤薄呈列之每股基本盈利 / (虧損) 金額並無作出調整，原因是認股權證之影響對所呈列之每股基本盈利 / (虧損) 金額具反攤薄作用。

每股基本及攤薄盈利 / (虧損) 乃基於下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
母公司權益持有人應佔溢利 / (虧損) (千港元)	358,124	(53,003)
與永續資本證券有關的分派 (千港元)	(24,000)	—
計算每股基本及攤薄盈利所用的 溢利 / (虧損) (千港元)	<u>334,124</u>	<u>(53,003)</u>
本期間已發行普通股之加權平均數 (千股)	<u>7,190,163</u>	<u>6,424,417</u>

## 11. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項		
關聯方	9,146	9,182
第三方	95,411	38,263
	<u>104,557</u>	<u>47,445</u>
其他應收款項		
關聯方	50,736	160,781
第三方	1,778,583	1,307,963
	<u>1,829,319</u>	<u>1,468,744</u>
減值撥備	<u>(34,127)</u>	<u>(20,450)</u>
	<u><u>1,899,749</u></u>	<u><u>1,495,739</u></u>

於報告期末，貿易應收款項基於收入確認日期或發票日期並扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
現時至 180 日	89,149	27,118
181 至 365 日	15,408	14,311
超過 365 日	—	6,016
	<u>104,557</u>	<u>47,445</u>

## 12. 貿易及其他應付款項

		二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	(a)	2,138,746	2,421,382
應付關聯方款項	(b)	869,712	390,686
其他應付款項及應計費用	(c)	419,451	541,340
應付其他稅項	(c)	417,788	329,350
		<u>3,845,697</u>	<u>3,682,758</u>

附註：

(a) 於報告期末，貿易應付款項按付款到期日所作之賬齡分析如下：

		二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內		2,138,746	2,387,649
超過一年		—	33,733
		<u>2,138,746</u>	<u>2,421,382</u>

貿易應付款項為不計息且無抵押。

(b) 應付關聯公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

(c) 其他應付款項及應計費用以及應付其他稅項乃不計息，預期將於一年內結算。

## 其他資料

### 中期股息

董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

### 重大收購及出售事項

於二零一七年六月二十三日，本公司全資附屬公司南興(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、二零一八年八月二日及二零一八年十二月二十八日之補充協議修訂及補充。由於通興收購事項之完成須待若干先決條件(除非已另行獲豁免)於二零一九年六月三十日或之前(或南興與荃興可能書面協定之較後日期)獲達成後，方可作實，及該等先決條件未能於二零一九年六月三十日前獲達成，通興買賣協議已於二零一九年六月三十日失效。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、二零一八年八月二日、二零一八年十月三十一日、二零一八年十二月二十八日及二零一九年七月一日之公告。

於回顧期間，本公司概無訂立任何有關重大收購或出售事項的協議。

### 購買、出售或贖回本公司證券

於回顧期間，本公司或其任何附屬公司概無進行有關購買、出售或贖回本公司證券之活動。

### 企業管治

董事認為，本公司於回顧期間均有遵守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E.1.2條除外，具體考慮原因載於下文。

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(又名朱慶伊先生)由於另有事務處理而未能參加於二零一九年六月十二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，包括審閱截至二零一九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及本公告，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

本公司截至二零一九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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))刊載，並將寄發予本公司股東(「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，二零一九年八月三十日

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](http://www.zhuguang.com.hk))及聯交所發放發行人資訊的專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。