



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

2019



* 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	62
簡明綜合全面收益表	63
簡明綜合財務狀況表	64
簡明綜合權益變動表	67
簡明綜合現金流量表	69
財務資料附註	71
其他資料	127

公司資料

執行董事

朱慶崧先生

(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

陳哲明先生

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 54 樓

核數師

安永會計師事務所
香港
中環
添美道 1 號
中信大廈 22 樓

香港法律顧問

呂鄭洪律師行有限法律責任合夥
香港
金鐘
夏慤道 18 號
海富中心一期
7 樓 702 室

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場 8 號
交易廣場第一座 29 樓

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

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)	358,124	(53,003)

	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	7,227,965	6,848,307

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：

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

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
	1,461,742	96,954
停車位	59,142	3,700
	1,520,884	100,654

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。

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

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。

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，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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

珠控國際中心 — 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣州市天河區珠江新城 A2-1 地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢 35 層高商業綜合大樓，包括 6 層商場、29 層甲級寫字樓及 3 層地下停車場。該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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

南沙御景 — 100% 權益

「南沙御景」位於中國廣州市南沙區金洲大道，為南沙中心商業服務區。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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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。

管理層討論及分析(續)

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到期)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、朱慶泓先生、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。

管理層討論及分析(續)

回顧期間後事件(續)

於本中期報告日期，本公司已就本公司可能發行星據(「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。

管理層討論及分析(續)

展望(續)

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。截至本中期報告日期，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。

管理層討論及分析(續)

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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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)。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。

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」)、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，於回顧期間產生之毋須繳納所得稅之收入減少所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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
	19,106,877	19,145,155

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (a) 於二零一九年六月三十日，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)。在該等借款中，1,524,042,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,569,398,000港元)、13,996,830,000港元(二零一八年十二月三十一日：13,773,675,000港元)及3,586,005,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,802,082,000港元)分別以港元、人民幣及美元計值。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%)。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (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)。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (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中期報告日期，第二批二零一七年優先票據尚未發行。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (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) 由執行董事朱慶崧先生、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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (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%。於二零一八年十一月二十六日(即認購事項之條款釐定日期)，股份之收市價為每股股份1.42港元。認購事項於二零一九年一月二日落實完成，屆時總面值77,000,000港元之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，已由本集團按計劃悉數用於償還其銀行及其他借款。

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

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證

由(a) 本公司(作為發行人); (b) 融德(作為本公司之控股股東(「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) 朱慶崧先生、廖騰佳先生及朱沐之先生(合稱「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」, 經(i) 中融國際財富管理有限公司(「中融國際」)於二零一六年九月二十三日簽立之守約契據; (ii) Wise United Holdings Limited(「Wise United」)於二零一六年九月二十三日簽立之守約契據; (iii) 建銀國際海外有限公司(「建銀國際海外」)於二零一六年十二月三十日簽立之守約契據; (iv) Zhongrong International Growth Fund SPC — Zhongrong Auspicious Fund SP1 (「Zhongrong Fund」)於二零一七年十月三十日簽立之守約契據; (v) 首份主修訂契據; (vi) Rich Achieve Investments Limited於二零一九年八月二日簽立之守約契據 (i) 至(iv) 統稱「該等守約契據」); 及(vii) 條款及條件修訂契據修訂及補充), 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

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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

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二零一六年八月三日、二零一六年九月二十三日、二零一六年十月十一日及二零一六年八月二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。

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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

根據二零一六年票據購買協議(經該等守約契據、首份主修訂契據以及條款及條件修訂契據修訂及補充)，融德須就其於本公司持有之 2,542,000,000 股股份以 The Bank of New York Mellon 香港分行(「BNY HK」)為受益人設立押記(「二零一六年股份押記」)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(統稱為「二零一六年擔保」)。二零一六年股份押記於回顧期間及本中期報告日期仍然存續，須根據上市規則第 13.17 條披露。二零一六年擔保於回顧期間及於本中期報告日期仍然存續。

二零一六年優先票據的條件(於回顧期間及於本中期報告日期存續)亦載有融德(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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(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)

根據上市規則第13.17及13.18條作出之披露(續)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

二零一六年優先票據構成本公司之直接、無條件、有抵押、有擔保、無後償及一般責任，與本公司所有其他現有及未來發行、增設或承擔之直接、有抵押、無條件及無後償責任享有至少同等權利。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1,492,400,000港元)之於二零一九年八月三日期到期(其後延期至二零一九年九月二十二日)之第一批二零一六年優先票據(「第一批票據」)，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1,708,700,000港元)之於二零一九年九月二十二日期到期之第二批二零一六年優先票據(「第二批票據」)。本公司自發行第一批票據及第二批票據收取之所得款項淨額(扣除發行成本)約為389,552,000美元(相當於約3,021,818,000港元)。

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。

認股權證股份(「二零一六年認股權證股份」)持有人將可按經調整行使價1.79港元認購行使款額總額61,500,000美元之股份。倘二零一六年認股權證所附之認購權按經調整行使價1.79港元獲悉數行使，將賦予其持有人(「二零一六年認股權證持有人」)認購最多267,988,826股股份(總面值為26,798,882.60港元)之權利。有關二零一六年認股權證行使價之最新調整之詳情載於本公司日期為二零一九年一月九日之公告。

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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

於二零一六年認股權證所附之認購權獲行使後將配發及發行之股份獲配發及發行後將在各方面與於配發當日之現有普通股享有同等地位，且該等股份將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由股東授予董事之特別授權配發及發行。二零一六年認股權證所附之認購權將自有關認股權證發行日期起計36個月止當日屆滿。二零一六年認股權證的進一步詳情載於本公司日期為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。

二零一六年認股權證持有人於行使認購權時應付之認購款項可由二零一六年認股權證持有人選擇以下列方式支付：

- (i) 以該等二零一六年認股權證持有人(作為任何數額二零一六年優先票據持有人)持有的任何二零一六年優先票據的尚未償還本金額抵償相當於認購總價的行使款額；或
- (ii) 支付現金至本公司提前三個營業日向二零一六年認股權證持有人發出書面通知而指定之銀行賬戶；或
- (iii) 結合現金及上述(i)及(ii)所載抵償方式支付；或
- (iv) 本公司與該等二零一六年認股權證持有人合理協定的其他支付方式。

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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

假設發行行使款額61,500,000美元的二零一六年認股權證，且二零一六年認股權證所附認購權之所有行使款額將由二零一六年認股權證持有人以現金支付予本公司，則本公司就此將收到所得款項總額約480,000,000港元及所得款項淨額約479,000,000港元。本公司已收所得款項淨額(扣除發行費用後)將用於深圳或河北省其他物業發展項目之潛在收購事項撥資。於二零一九年六月三十日，概無任何該等二零一六年認股權證獲行使。

董事會認為，發行二零一六年優先票據及二零一六年認股權證為本公司籌集資金償還所有二零一三年債務(定義見下文)及二零一四年債務(定義見下文)、籌集額外資金撥付本集團建築項目成本及用作本公司一般營運資金之良機。

本公司發行二零一六年優先票據之所得款項擬作下列用途：

- (i) 發行第一批票據收取之所得款項全額用於償還部份就二零一三年債務(定義見下文)應付予二零一三年債權人(定義見下文)之債務本金額(倘該本金額並未如二零一六年票據購買協議(經該等守約契據、首份主修訂契據以及條款及條件修訂契據修訂及補充)所述般獲抵銷或清償)；

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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

- (ii) 發行第二批票據收取之所得款項200,000,000美元用於悉數償還就二零一四年債務(定義見下文)應付予二零一四年債權人(定義見下文)之債務本金額(倘該本金額並未如二零一六年票據購買協議(經該等守約契據、首份主修訂契據以及條款及條件修訂契據修訂及補充)所述般獲抵銷或清償);
- (iii) 發行第二批票據收取之所得款項5,000,000美元用作償還本公司因分三批發行及購買二零一六年優先票據而欠付其中一名該等投資者之債務(除二零一四年票據債務(定義見下文)外);及
- (iv) 發行第二批票據收取之所得款項15,000,000美元用作本公司之一般營運資金,及為本集團建築項目之成本提供資金,惟該等所得款項不得用於(a)認購或收購於任何證券交易所上市之任何公司之任何股份或證券;或(b)向融德及/或其任何聯屬公司收購任何資產、物業或業務。

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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

就上文而言，上文所用詞彙具有下列涵義：

「二零一三年債權人」	指	根據與本公司發行二零一三年優先票據及二零一三年認股權證有關之交易文件有權獲得任何付款之所有債權人，包括於二零一六年八月三日尚未行使之二零一三年優先票據之登記持有人；
「二零一三年債務」	指	於二零一六年八月四日，二零一三年債務人根據與本公司發行二零一三年優先票據及二零一三年認股權證有關之交易文件產生之所有未償還債務(包括二零一三年票據債務，但不包括二零一三年認股權證債務)；
「二零一三年票據債務」	指	於二零一六年八月四日，本公司根據二零一三年優先票據產生之所有未償還債務；
「二零一三年債務人」	指	與本公司發行二零一三年優先票據及二零一三年認股權證有關之交易文件之各方，不包括二零一三年優先票據之投資者、BNY HK及所有其他二零一三年債權人；

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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

「二零一三年優先票據」	指	本公司所發行於二零一六年到期本金額最多為200,000,000美元之12.5%優先有抵押擔保票據，其進一步詳情載於本公司日期為二零一三年七月二十二日、二零一三年八月五日、二零一三年九月二十六日、二零一三年十月十五日及二零一三年十月十六日之公告；
「二零一三年認股權證」	指	本公司行使款額最多合共為40,000,000美元之認股權證，賦予其持有人權利可按初步行使價2.2691港元認購股份，其進一步詳情載於本公司日期為二零一三年七月二十二日、二零一三年八月五日、二零一三年九月二十六日、二零一三年十月十五日及二零一三年十月十六日之公告；
「二零一三年認股權證債務」	指	應付予尚未行使之二零一三年認股權證登記持有人之所有金額，包括本公司所有應付贖回金額；

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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

「二零一四年債權人」	指	根據與本公司發行二零一四年優先票據及二零一四年認股權證有關之交易文件有權獲得任何付款之所有債權人，包括於二零一六年八月三日尚未行使之二零一四年優先票據之登記持有人；
「二零一四年債務」	指	於完成發行及購買第二批二零一六年優先票據當日，二零一四年債務人根據與本公司發行二零一四年優先票據及二零一四年認股權證有關之交易文件產生之所有未償還債務(包括二零一四年票據債務，但不包括二零一四年認股權證債務)；
「二零一四年票據債務」	指	於完成發行及購買第二批二零一六年優先票據當日，本公司根據二零一四年優先票據產生之所有未償還債務；

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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

「二零一四年債務人」	指	與本公司發行二零一四年優先票據及二零一四年認股權證有關之交易文件之各方，不包括二零一四年優先票據之投資者、BNY HK及所有其他二零一四年債權人；
「二零一四年優先票據」	指	本公司所發行於二零一七年期本金額最多為350,000,000美元之11.8%優先有抵押擔保票據，其進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十二日、二零一四年六月二十六日、二零一四年七月十七日、二零一四年七月二十一日、二零一四年十二月二十八日、二零一五年一月八日及二零一五年二月十三日之公告；
「二零一四年認股權證」	指	本公司行使款額最多合共為70,000,000美元之認股權證，賦予其持有人權利可按經調整行使價2.1464港元認購股份，其進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十二日、二零一四年六月二十六日、二零一四年七月十七日、二零一四年七月二十一日、二零一四年十二月二十八日、二零一五年一月八日及二零一五年二月十三日之公告；

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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

「二零一四年認股權證債務」	指	應付予尚未行使之二零一四年認股權證登記持有人之所有金額，包括本公司所有應付贖回金額；
「首份主修訂契據」	指	本公司、Blooming、Heroic Day、浦銀國際、Wise United、中融國際、Zhongrong Fund、建銀國際海外、BNY HK、融德、廖騰佳先生、朱慶松先生、朱沐之先生、泰恒、冠恒、達東、惠豐、寶豪、通利、雅豪、靄德、盈信、南興、誠昌、珠光集團、利博、智博、嘉鋒、速溢及毅冠於二零一八年十一月一日訂立之首份主修訂契據；及

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)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

「條款及條件修訂契據」	指	本公司、Blooming、Heroic Day、建銀國際海外、融德、廖騰佳先生、朱慶崧先生、朱沐之先生、泰恒、冠恒、達東、惠豐、寶豪、通利、雅豪、靄德、盈信、南興、誠昌、珠光集團、利博、智博、嘉鋒、速溢及毅冠於二零一九年八月二日訂立修訂契據，以修訂及補充二零一六年優先票據證書所附之條款及條件
-------------	---	--

二零一七年優先票據

由(a) 本公司(作為發行人)；(b) 融德(作為控股股東)；(c) 中國華融澳門(香港)投資控股有限公司(「中國華融」)(作為第一批投資者)；及(d) 最終股東(作為個人擔保人)所訂立日期為二零一七年十一月三十日之有條件票據購買協議(「二零一七年票據購買協議」)，據此，本公司將有條件向中國華融(作為第一批投資者)及任何其他人士(包括倘中國華融同意之人士，即將於二零一七年優先票據(定義見下文)第二批發行及購買結束時購買第二批二零一七年優先票據之本公司關連人士以外之人士)(作為第二批投資者)分兩批發行本金總額最多為80,000,000美元(相當於約624,000,000港元)之優先有抵押擔保票據(「二零一七年優先票據」)；其進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十一月三十日之公告。

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)

二零一七年優先票據(續)

根據二零一七年票據購買協議，融德須就其實益持有之100,000,000股股份而以中國華融為受益人設立股份押記(「二零一七年股份押記」)以及最終股東各自就二零一七年優先票據以中國華融為受益人訂立個人擔保(統稱為「二零一七年擔保」)。二零一七年股份押記於回顧期間及本中期報告日期仍然存續，須根據上市規則第13.17條披露。二零一七年擔保於回顧期間及於本中期報告日期仍然存續。

二零一七年優先票據的條件(於回顧期間及於本中期報告日期存續)亦載有融德(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。

倘發生(其中包括)下列事件，則構成對二零一七年優先票據條件之違約：

- (i) 最終股東不再(a) 控制本公司；或(b) 合法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；
- (ii) 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；

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)

二零一七年優先票據(續)

- (iii) 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；及
- (iv) 任何最終股東：
 - (a) 身故或喪失行為能力或因精神或身體健康欠佳、受傷或意外而無法履行其作為董事之職務；
 - (b) 變得精神不健全，或就任何有關精神健康之法律而言身為或成為病人；
 - (c) 破產或被發出破產接收令或與其債權人達成任何債務安排或重組；或
 - (d) 不再出任董事。

發生違約事件後，二零一七年優先票據將根據二零一七年優先票據之條件立即到期及償還。

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)

二零一七年優先票據(續)

二零一七年優先票據與本公司所有其他現有及未來發行、增設或承擔之直接、有抵押、無條件及無後償責任享有至少同等權利。本公司於二零一七年十二月十三日向中國華融發行本金總額為50,000,000美元(相當於約384,900,000港元)之於二零一九年十二月十二日到期之第一批二零一七年優先票據。本公司自發行第一批二零一七年優先票據收取之所得款項淨額(扣除發行成本)約為48,474,000美元(相當於約378,319,000港元)。

本公司發行二零一七年優先票據之所得款項擬用作撥付房地產開發項目及支付下列項目之營運及建築成本：(i) 珠光新城御景項目；及(ii) 珠光天鷹君苑項目。董事會認為，發行二零一七年優先票據為本集團籌集資金撥付本集團上述建築項目之良機。

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)

建銀國際證券孖展貸款

於二零一八年十月二十五日，本公司之全資附屬公司熙達有限公司(「熙達」，作為借款人)與建銀國際證券有限公司(「建銀國際證券」，作為貸款人)訂立孖展貸款確認書(「建銀國際證券孖展貸款確認書」)(經熙達及建銀國際證券訂立日期為二零一九年四月二十四日修正和重述契據修訂及補充)，據此，建銀國際證券同意向熙達提供年期(「年期」)不超過十二個月、本金額最高為750,000,000港元(年期內首五個營業日)、550,000,000港元(自及包括年期內第六(6)個營業日起至二零一九年四月二十九日止)、510,000,000港元(自及包括二零一九年四月三十日起至二零一九年五月三十日止)、490,000,000港元(自及包括二零一九年五月三十一日起至二零一九年七月三十日止)及450,000,000港元(自及包括二零一九年七月三十一日起至建銀國際證券孖展貸款到期日止)之孖展貸款(「建銀國際證券孖展貸款」)。建銀國際證券孖展貸款利息須按季繳付，自及包括建銀國際證券孖展貸款首次提取日期(「首次提取日期」)起至二零一九年三月三十一日根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率7.75%累計，及自及包括二零一九年四月一日起至及包括所有本金額償還日期止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率9%累計。建銀國際證券孖展貸款之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十五日之公告。於二零一九年六月三十日，建銀國際證券孖展貸款項下未償還款項為490,000,000港元。

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)

建銀國際證券孖展貸款(續)

根據建銀國際證券孖展貸款確認書，(a) 融德(控股股東)須以建銀國際證券為受益人於二零一八年十月二十五日就融德於建銀國際證券開設之孖展證券交易賬戶(「優先貸款人融德賬戶」)設立押記(「優先貸款人融德押記」)，當中融德須於首次提取日期前記存(包括其他資產)不少於由融德持有之 100,000,000 股股份(「首批優先貸款人融德押記股份」)及於年期第 60 日或之前記存不少於由融德持有之 150,000,000 股股份(「第二批優先貸款人融德押記股份」，連同首批優先貸款人融德押記股份，統稱為「優先貸款人融德押記股份總數」)；及(b) 本公司、朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生須以建銀國際證券為受益人訂立日期為二零一八年十月二十五日之持續擔保(「建銀國際證券持續擔保」)，以擔保結清與達於建銀國際證券孖展貸款項下之所有負債及責任。優先貸款人融德押記於回顧期間及本中期報告日期仍然存續，須根據上市規則第 13.17 條作出披露。於二零一九年六月三十日，融德於優先貸款人融德賬戶記存之股份中，380,000,000 股股份與建銀國際證券孖展貸款有關。建銀國際證券持續擔保於回顧期間及於本中期報告日期仍然存續。

建銀國際證券孖展貸款之條件於回顧期間及本中期報告日期仍然存續，亦載有有關融德(控股股東)之若干特定履約責任，其須根據上市規則第 13.18 條作出披露。

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)

建銀國際證券孖展貸款(續)

根據建銀國際證券孖展貸款確認書，熙達須促使融德：

- (i) 於首次提取日期前於優先貸款人融德賬戶記存首批優先貸款人融德押記股份；
- (ii) 於首次提取日期前提供優先貸款人融德押記；
- (iii) 於年期內第六十日或之前於優先貸款人融德賬戶記存第二批優先貸款人融德押記股份；
- (iv) 維持其於優先貸款人融德賬戶之優先貸款人融德押記股份總數之記存，且不得促使融德押記、抵押、質押優先貸款人融德押記股份總數或允許於其上另行設立任何產權負擔(惟根據優先貸款人融德押記設立或建銀國際證券另行同意之產權負擔除外)；
- (v) 於未取得建銀國際證券事先書面同意之情況下，不會根據公司條例第16部申請登記為非香港公司；

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)

建銀國際證券孖展貸款(續)

- (vi) 倘融德已取得申請登記為非香港公司之事先書面同意(如上文(v)所訂明)，融德須促使將優先貸款人融德賬戶及優先貸款人融德押記之規定詳情呈交至香港公司註冊處，以供登記優先貸款人融德押記，並立即向建銀國際證券發出優先貸款人融德押記之相關登記證明文件；
- (vii) 緊隨簽立優先貸款人融德押記後，指示其註冊代理人按英屬處女群島領地二零零四年英屬處女群島商業公司法(「英屬處女群島商業公司法」)(經修訂)規定於融德押記登記冊(「融德押記登記冊」)記錄根據優先貸款人融德押記所設立抵押之詳情；
- (viii) 按英屬處女群島商業公司法規定於融德押記登記冊記錄根據優先貸款人融德押記所設立抵押之詳情，並於緊隨作出有關詳情記錄後，向建銀國際證券提供經更新融德押記登記冊之經核證真實副本；
- (ix) 根據英屬處女群島商業公司法向公司事務登記處登記優先貸款人融德押記，或協助建銀國際證券進行有關登記；及
- (x) 緊隨收取公司事務登記處發出之押記登記證明文件(證明英屬處女群島商業公司法第VIII部之登記規定已獲遵守)以及載有相關押記詳情之已存檔及蓋章之申請副本後，向建銀國際證券遞交或促使遞交該等文件。

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)

建銀國際證券孖展貸款(續)

融德違反任何上述行為均構成違約事件，將導致建銀國際證券孖展貸款立即逾期，並須根據建銀國際證券孖展貸款之條件償還。

信達定期貸款融資

於二零一八年十一月二十三日，熙達(作為借款人)與中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」，作為貸款人)訂立融資協議(「信達定期貸款融資協議」)，據此，信達同意向熙達提供合共500,000,000港元之定期貸款融資(「信達定期貸款融資」)，年利率為12%，利息須按季繳付並須於二零一九年十月三十日到期時償還最後本金額，其進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十一月二十三日之公告。於二零一九年六月三十日，信達定期貸款融資項下未償還款項為500,000,000港元。

根據信達定期貸款融資協議，融德(控股股東)須：

- (a) 以信達為受益人於二零一八年十一月二十三日就(i) 優先貸款人融德賬戶；及(ii) 融德於二零一八年十二月十五日或之前在中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(「中國建設銀行」)已開立或將開立之經紀賬戶、以港元計值之現金賬戶及以港元計值之保管賬戶(統稱為「次級貸款人融德賬戶」)訂立押記(「次級貸款人融德押記」)；

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)

信達定期貸款融資(續)

- (b) 於提取信達定期貸款融資前於優先貸款人融德賬戶記存不少於由融德持有之100,000,000股股份；
- (c) 於提取信達定期貸款融資後十個營業日內於優先貸款人融德賬戶記存不少於額外由融德持有之150,000,000股股份；
- (d) 作為第三方押記人與建銀國際證券(作為優先貸款人)、信達(作為次級貸款人)及熙達(作為借款人)訂立日期為二零一八年十一月二十三日之相互債權人協議，據此，各方協定如下：
 - (i) 根據次級貸款人融德押記就優先貸款人融德賬戶設立之押記及根據熙達以信達為受益人於二零一八年十一月二十三日就(aa) 優先貸款人熙達賬戶；及(bb)熙達於中國建設銀行開設之經紀賬戶、以港元計值之現金賬戶及以港元計值之保管賬戶(統稱為「次級貸款人熙達賬戶」)訂立之押記(「次級貸款人熙達押記」)就熙達於建銀國際證券開設之孖展證券交易賬戶(「熙達賬戶」)設立之押記，分別受根據優先貸款人融德押記及優先貸款人熙達押記設立之現有抵押所規限，即倘執行優先貸款人融德押記及優先貸款人熙達押記，則執行所得款項將首先用於支付建銀國際證券孖展貸款及建銀國際證券孖展貸款確認書項下之所有其他未償還款項；及

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)

信達定期貸款融資(續)

(d) (續)

- (ii) 緊隨熙達全數償還建銀國際證券孖展貸款及建銀國際證券孖展貸款確認書項下之所有其他款項(無論以執行該有關抵押或以其他方式進行)後,建銀國際證券將優先貸款人融德賬戶及優先貸款人熙達賬戶之所有餘下資產(如有)分別轉移至相關次級貸款人融德賬戶及次級貸款人熙達賬戶(如適用)。

此外,本公司、朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生須以信達為受益人訂立日期為二零一八年十一月二十三日之持續擔保(「信達持續擔保」),以擔保結清熙達於信達定期貸款融資項下之所有負債及責任。

次級貸款人融德押記於回顧期間及本中期報告日期仍然存續,須根據上市規則第 13.17 條作出披露。於二零一九年六月三十日,融德於優先貸款人融德賬戶記存之股份中,380,000,000 股股份與信達定期貸款融資有關。信達持續擔保於回顧期間及於本中期報告日期仍然存續。

信達定期貸款融資的條件及次級貸款人融德押記(於回顧期間及於本中期報告日期存續)亦載有融德(控股股東)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)

信達定期貸款融資(續)

根據信達定期貸款融資協議及次級貸款人融德押記，融德將(或熙達將促使融德)：

- (i) 於優先貸款人融德賬戶記存不少於100,000,000股股份；
- (ii) 於提取信達定期貸款融資後十個營業日內於優先貸款人融德賬戶記存不少於額外150,000,000股股份；
- (iii) 根據信達定期貸款融資協議及次級貸款人融德押記之要求維持其股份記存於優先貸款人融德賬戶；
- (iv) 於未取得信達事先書面同意之情況下，不會根據公司條例第16部申請登記為非香港公司；
- (v) 緊隨簽立次級貸款人融德押記後，指示其註冊代理人按英屬處女群島商業公司法(經修訂)規定於融德押記登記冊記錄根據次級貸款人融德押記所設立抵押之詳情；
- (vi) 按英屬處女群島商業公司法規定於融德押記登記冊記錄根據次級貸款人融德押記所設立抵押之詳情，並於緊隨作出有關詳情記錄後，向信達提供經更新融德押記登記冊之經核證真實副本；

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)

信達定期貸款融資(續)

- (vii) 根據英屬處女群島商業公司法向英屬處女群島公司事務登記處登記次級貸款人融德押記，或協助信達進行有關登記；及
- (viii) 緊隨收取公司事務登記處發出之押記登記證明文件(證明英屬處女群島商業公司法第VIII部之登記規定已獲遵守)以及載有相關押記詳情之已存檔及蓋章之申請副本後，向信達遞交或促使遞交該等文件。

融德或熙達違反任何上述行為均構成違約事件，將導致信達定期貸款融資項下之未償還負債立即逾期，並須根據信達定期貸款融資之條件償還。

管理層討論及分析(續)

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	3,512,943	3,313,578

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。

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)。

管理層討論及分析(續)

重大投資或資本資產之未來計劃

除載於本中期報告「其他資料」一節所載「重大收購及出售事項」一節所披露者外，於二零一九年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

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。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團就發展中物業及收購土地使用權於其財務報表內的已訂約但尚未撥備的資本開支合共約為5,579,510,000港元(二零一八年十二月三十一日：5,338,117,000港元)，有關詳情載於中期財務資料附註22。預期該等資本開支將透過本集團內部資源及本集團所籌集的債務融資進行償付。除所披露的資本承擔外，本集團管理層預期於未來六個月並無任何重大資本開支計劃。

管理層討論及分析(續)

資本架構

於二零一九年六月三十日，本公司已發行普通股數目合共為7,194,417,247股(二零一八年十二月三十一日：6,424,417,247股)，而本公司股東權益則約為7,112,735,000港元(二零一八年十二月三十一日：6,722,504,000港元)。於回顧期間，本公司股東權益增加乃主要由於與二零一八年相應期間本公司權益持有人應佔虧損約53,003,000港元相比，於回顧期間錄得本公司權益持有人應佔溢利約358,124,000港元所致。

於二零一九年六月三十日，本集團的資本架構主要由股東權益、銀行貸款、優先票據及其他借款所組成。本集團並無重大季節性借款要求。

於二零一九年六月三十日，本公司有總行使價為61,500,000美元之未行使認股權證，其均為二零一六年認股權證。

於回顧期間及直至本中期報告日期，本公司概無接獲就有關行使二零一六年認股權證所附認購權利之任何認購通知。

管理層討論及分析(續)

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

截至二零一九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		(1,130,271)	(637,742)
毛利		1,072,427	835,858
投資物業之公平值收益淨額	12	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		13,692	—
經營溢利		1,439,289	831,306
融資成本	6	(752,904)	(611,069)
除稅前溢利	7	686,385	220,237
所得稅開支	8	(338,583)	(215,873)
本期間溢利		347,802	4,364
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		358,124	(53,003)
非控股權益		(10,322)	57,367
		347,802	4,364
母公司普通股權益持有人應佔 每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	10	4.65	(0.83)

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	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	379,658	(24,683)
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
	379,658	(24,683)

簡明綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

		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		
非流動資產			
物業及設備	11	286,313	227,288
投資物業	12	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	15	3,250,134	3,260,545
遞延稅項資產		72,812	66,088
非流動資產總額		10,091,926	9,914,497
流動資產			
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	13	1,899,749	1,495,739
預付款項、按金及其他資產	14	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	15	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		26,177,930	25,893,938

簡明綜合財務狀況表(續)

二零一九年六月三十日

		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		
流動負債			
合約負債		2,593,043	2,845,669
貿易及其他應付款項	16	3,845,697	3,682,758
計息銀行及其他借款	18	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	17	1	17,964
流動負債總額		18,148,019	17,974,864
流動資產淨值		8,029,911	7,919,074
資產總值減流動負債		18,121,837	17,833,571
非流動負債			
計息銀行及其他借款	18	9,486,638	9,659,836
遞延稅項負債		1,407,234	1,325,428
非流動負債總額		10,893,872	10,985,264
資產淨值		7,227,965	6,848,307

簡明綜合財務狀況表(續)

二零一九年六月三十日

		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		
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
股本	19	719,442	642,441
永續資本證券	20	832,416	800,000
儲備		5,560,877	4,279,063
所得認購款項	19	—	1,001,000
		7,112,735	6,722,504
非控股權益		115,230	125,803
權益總值		7,227,965	6,848,307

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

(未經審核)	母公司擁有人應佔							總額 千港元	非控股 權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	法定儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零一八年一月一日(經審核)	642,441	4,640,287	(101,922)	(269,574)	239,404	6,668	(299,173)	4,858,131	324,442	5,182,573
本期間(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(53,003)	(53,003)	57,367	4,364
本期間其他全面虧損：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(23,005)	-	-	-	(23,005)	(6,042)	(29,047)
本期間全面(虧損)/溢利總額	-	-	-	(23,005)	-	-	(53,003)	(76,008)	51,325	(24,683)
向非控股股東支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,417)	(21,417)
於二零一八年六月三十日										
(未經審核)	642,441	4,640,287	(101,922)	(292,579)	239,404	6,668	(352,176)	4,782,123	354,350	5,136,473

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

(未經審核)	母公司擁有人應佔													非控股 權益	總權益
	股本	股份溢價	合併儲備	匯兌波動 儲備	實繳盈餘	法定儲備	資本儲備	資產 重估儲備	保留溢利	永續 資本證券	所得 認購款項	總額			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日(經審核)	642,441	4,640,287*	(101,922)*	(617,528)*	239,404*	6,668*	(25,738)*	5,649*	132,243*	800,000	1,001,000	6,722,504	125,803	6,848,307	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	358,124	-	-	358,124	(10,322)	347,802	
本期間其他全面收益/(虧損)：															
收購海外業務的匯兌差額	-	-	-	40,050	-	-	-	-	-	-	-	40,050	(251)	39,799	
應佔一間聯營公司 之其他全面虧損	-	-	-	(8,692)	-	-	-	749	-	-	-	(7,943)	-	(7,194)	
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	31,358	-	-	-	-	358,124	-	-	390,231	(10,573)	379,658	
發行股份	77,001	923,999	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,001,000)	-	-	-	
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,416)	32,416	-	-	-	-	
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	719,442	5,564,286*	(101,922)*	(586,170)*	239,404*	6,668*	(25,738)*	6,398*	457,951*	832,416	-	7,112,735	115,230	7,227,965	

* 該等儲備賬款包括綜合財務狀況表內的綜合儲備5,560,877,000港元(二零一八年十二月三十一日：4,279,063,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	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
來自經營活動之現金流量		
除稅前溢利	686,385	220,237
非現金調整總額	(341,891)	481,035
營運資金調整總額	(2,821,067)	(891,877)
經營業務所用之現金	(2,476,573)	(190,605)
已付利息	(747,537)	(653,674)
已付企業所得稅	(101,277)	(53,452)
經營活動所用現金流量淨額	(3,325,387)	(897,731)
來自投資活動之現金流量		
已付收購物業發展項目之股本權益之按金	(102,568)	—
收購物業發展項目之股本權益之按金退款	285,996	2,332,763
償還予關聯方之現金墊款	110,045	1,163,687
已收利息	272,382	67,470
購買物業及設備項目	(10,020)	(97)
添置投資物業	(65,779)	—
按公平值計入損益之金融資產之所得款項	295,215	11,873
按公平值計入損益之金融資產增加	—	(58,712)
初始期限超過三個月之定期存款減少／(增加)	2,325,113	(1,776,339)
來自投資活動之現金流量淨額	3,110,384	1,740,645

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	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
來自融資活動之現金流量		
銀行及其他借款所得款項	738,920	2,206,600
償還銀行及其他借款	(783,506)	(1,583,472)
償還融資租賃應付款	—	(335)
關聯方現金墊款	489,614	802,841
償還關聯方現金墊款	—	(105,294)
向非控股股東支付之股息	—	(21,417)
來自融資活動之現金流量淨額	445,028	1,298,923
現金及現金等值項目增加淨額	230,025	2,141,837
期初之現金及現金等值項目	544,610	778,542
匯率變動影響	28,149	(11,260)
期末之現金及現金等值項目	802,784	2,909,119

中期財務資料附註

二零一九年六月三十日

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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

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，如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」)附註18(e)所詳列，於二零一九年六月三十日，本集團有關總賬面值約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、朱慶松先生、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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

2. 呈列基準(續)

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(載於中期財務資料附註22)。

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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

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	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一 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

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動(續)

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：

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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動(續)

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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

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

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。

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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

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(續)

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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動(續)

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綜合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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動(續)

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)
於二零一九年六月三十日	51,193

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約3,472,000港元。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

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，擁有三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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

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。

截至二零一九年六月三十日止六個月

(未經審核)	項目			
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	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	1,606,812	86,864	509,022	2,202,698
分部業績	428,055	81,114	898,505	1,407,674
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				(752,904)
除稅前溢利				686,385
所得稅開支				(338,583)
本期間溢利				347,802

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

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

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

二零一九年六月三十日

(未經審核)

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

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

二零一八年十二月三十一日

(經審核)

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

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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

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	—
	2,202,698	1,473,600

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入

分拆收入資料

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業發展 (未經審核) 千港元
商品或服務類別	
物業銷售	1,606,812
收益確認的時間	
於某一時間點轉移的商品	1,523,903
於一段時間內轉移的服務	82,909
客戶合約收入總額	1,606,812

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入(續)

分拆收入資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

分部	項目		總計
	物業發展 (未經審核)	管理服務 (未經審核)	
	千港元	千港元	千港元
商品或服務類別			
物業銷售	1,139,246	—	1,139,246
項目管理服務	—	252,572	252,572
客戶合約收入總額	1,139,246	252,572	1,391,818
收益確認的時間			
於某一時間點轉移的商品	1,139,246	—	1,139,246
於一段時間內轉移的服務	—	252,572	252,572
客戶合約收入總額	1,139,246	252,572	1,391,818

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

5. 收入、其他收入及收益(續)

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	—
	216,555	76,938

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

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)
	752,904	611,069

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

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

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

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
	256,793	213,713
遞延	81,790	2,160
本期間稅項開支總額	338,583	215,873

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)。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

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)	334,124	(53,003)
本期間已發行普通股之加權平均數(千股)	7,190,163	6,424,417

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

11. 物業及設備

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收購物業及設備 10,020,000 港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：6,295,000 港元）。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團出售物業及設備 8,000 港元。

12. 投資物業

(未經審核)	竣工 千港元	建設中 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日之賬面值	2,988,388	1,022,596	4,010,984
添置	—	65,779	65,779
轉撥自完成待售物業	106,592	—	106,592
公平值調整收益淨額	9,724	4,791	14,515
匯兌重整	(11,937)	(4,112)	(16,049)
於二零一九年六月三十日之賬面值	3,092,767	1,089,054	4,181,821
於二零一八年一月一日之賬面值	2,412,183	—	2,412,183
轉撥自完成待售物業	110,756	—	110,756
公平值調整收益淨額	66,277	—	66,277
匯兌重整	(22,816)	—	(22,816)
於二零一八年六月三十日之賬面值	2,566,400	—	2,566,400

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

12. 投資物業(續)

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司於二零一九年及二零一八年六月三十日進行重新估值。

竣工投資物業之估值乃根據(i)年期及復歸法計算，將現有租約產生之租賃收入淨額資本化，並就物業復歸租賃收入潛力作出撥備，其與市場租金增長率呈正相關，與租賃期回報率及復歸回報率呈負相關；或(ii)直接比較法計算，參考可資比較市場交易，其與市場單位銷售比率呈正相關。

建設中投資物業之估值乃根據餘值法計算，其與估計每平方米年租金價值及開發利潤率呈正相關，與資本化比率呈負相關。

於二零一九年及二零一八年六月三十日，本集團所有投資物業之公平值乃採用重大不可觀察輸入數據(第3級)(定義見香港財務報告準則第13號)計量。

董事認為，就按公平值計量之所有投資物業而言，該等物業之現時運用為其最高及最佳運用。

期內，第1級(在活躍市場之報價)與第2級(重大可觀察輸入數據)之間概無任何公平值計量轉撥及概無轉入或轉出第3級(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

13. 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
	104,557	47,445
其他應收款項		
關聯方	50,736	160,781
第三方	1,778,583	1,307,963
	1,829,319	1,468,744
減值撥備	(34,127)	(20,450)
	1,899,749	1,495,739

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

13. 貿易及其他應收款項(續)

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
	104,557	47,445

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

14. 預付款項、按金及其他資產

	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
就城區改建項目與關聯方的合約資產	6,941,141	—
就收購物業發展項目之股本權益		
向關聯方預付款項或支付按金(附註)	795,760	4,724,941
向第三方預付款項或支付按金：		
收購物業發展項目之股本權益(附註)	2,301,952	2,596,365
預付建築成本及其他	280,106	184,515
預付營業稅及其他徵費	78,990	88,107
取得合約之成本	22,965	31,908
其他	17,052	17,119
	10,437,966	7,642,955
減值撥備	(102,291)	(71,466)
	10,335,675	7,571,489

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

14. 預付款項、按金及其他資產(續)

附註：

於二零一九年六月三十日，本集團將總金額為3,097,712,000港元(二零一八年十二月三十一日：7,321,306,000港元)的按金投資於中國私營項目公司。按金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。

於二零一九年六月三十日，為擬收購若干於中國擁有一些土地使用權或物業發展項目之實體之股權，按金795,760,000港元(二零一八年十二月三十一日：4,724,941,000港元)已支付予廣東珠光集團有限公司及其附屬公司(本集團之關聯方)(作為本集團之授權代理)。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

15. 按公平值計入損益之金融資產

		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		
按公平值計量之其他應收款項	(a)	5,316,450	5,250,034
按公平值計量之其他非上市投資	(b)	69,766	70,041
		5,386,216	5,320,075
分類為流動資產部分		(2,136,082)	(2,059,530)
非流動部分		3,250,134	3,260,545

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，按公平值計量之其他應收款項5,316,450,000港元(二零一八年十二月三十一日：5,250,034,000港元)指就中國的物業發展項目向若干關聯方提供之資金，其被分類為按公平值計入損益之金融資產。根據相關項目管理服務協議，本集團同意向若干物業發展項目提供資金及管理服務。作為回報，本集團有權享有一項固定收入(即所提供之總資金之特定百分比)及參考項目之經營表現釐定之浮動花紅。其他應收款項之公平值乃根據管理層估計物業發展項目產生之預期未來現金流量計算之折現現金流量預測釐定。計算現金流量預測所用之折現率介乎12.3%至12.6%(二零一八年十二月三十一日：介乎13.5%至13.7%)。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

15. 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一九年六月三十日，本集團已認購總額69,766,000港元(二零一八年十二月三十一日：70,041,000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。該款項已被強制性分類為按公平值計入損益之金融資產，原因是其合約現金流量並非為純粹本金及利息付款。

16. 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
		3,845,697	3,682,758

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

16. 貿易及其他應付款項(續)

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
	2,138,746	2,421,382

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。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

17. 衍生金融工具

	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
二零一六年認股權證	1	17,964

二零一六年認股權證之詳情載於中期財務資料附註18(b)。認股權證於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日按其公平值計量。認股權證之公平值(根據香港財務報告準則第13號歸類為第3級計量)乃基於獨立合資格專業估值師之估值,採用三項式樹方法進行釐定,且已經董事批准。用於公平值計量之重大不可觀察輸入數據為預期波幅及實際利率。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

18. 銀行及其他借款

	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
分析為：		
需於下列時間償還之銀行借款：		
一年內或按要求	3,464,814	3,182,717
第二年	1,642,582	1,315,144
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	1,163,517
	5,107,396	5,661,378
需於下列時間償還之其他借款：		
一年內或按要求	2,569,420	2,751,409
第二年	7,844,056	3,010,008
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	4,171,167
	10,413,476	9,932,584
優先票據：		
一年內或按要求		
— 二零一六年優先票據	3,201,100	3,170,969
— 二零一七年優先票據	384,905	380,224
	3,586,005	3,551,193
	19,106,877	19,145,155
銀行及其他借款總額	19,106,877	19,145,155
分類為流動負債部分	(9,620,239)	(9,485,319)
非流動部分	9,486,638	9,659,836

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

18. 銀行及其他借款(續)

附註：

(a) 本集團之若干銀行及其他借款以下列各項作抵押或擔保：

- (i) 本集團於報告期末之賬面總值約279,247,000港元(二零一八年十二月三十一日：219,697,000港元)之物業及設備已作抵押；
- (ii) 本集團於報告期末之賬面總值約3,219,188,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,167,983,000港元)之投資物業已作抵押；
- (iii) 本集團於二零一八年十二月三十一日之賬面總值約52,211,000港元之無形資產已作抵押；
- (iv) 本集團於報告期末之賬面總值約1,570,242,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,319,733,000港元)之發展中物業已作抵押；
- (v) 本集團於報告期末之賬面總值約658,633,000港元(二零一八年十二月三十一日：640,613,000港元)之完成待售物業已作抵押；
- (vi) 本集團於報告期末之賬面總值約289,890,000港元(二零一八年十二月三十一日：615,954,000港元)之初始期限超過三個月之定期存款已作抵押；

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

18. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(a) (續)

- (vii) 本集團於報告期末之賬面總值約2,085,959,000港元(二零一八年十二月三十一日：2,080,210,000港元)之於一間聯營公司之投資已作抵押；
- (viii) 本公司之最終控股公司就本集團於報告期末之借款978,742,000港元(二零一八年十二月三十一日：471,977,000港元)執行之本公司股本權益已作抵押；
- (xi) 本集團若干附屬公司就本集團於報告期末之借款7,140,606,000港元(二零一八年十二月三十一日：6,809,775,000港元)之股本權益已作抵押；
- (x) 本公司之最終控股公司就本集團於報告期末之優先票據3,586,005,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,551,193,000港元)簽立之企業擔保或提供之抵押；
- (xi) 本公司就本集團於報告期末之借款11,333,547,000港元(二零一八年十二月三十一日：11,626,845,000港元)簽立之企業擔保；及
- (xii) 若干董事就本集團於報告期末之借款13,730,129,000港元(二零一八年十二月三十一日：11,338,808,000港元)簽立之個人擔保。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

18. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一六年八月四日及二零一六年九月二十三日，本公司分別發行本金總額為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(「二零一六年優先票據」)。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)。二零一六年優先票據以美元計值，於二零一九年九月二十二日到期，並按年利率11%計息。

於二零一九年八月二日，本公司、融德、廖騰佳先生、朱慶泓先生、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。

於發行二零一六年優先票據的同時，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。根據二零一六年之供股，二零一六年認股權證之行使價下調至本公司每股普通股1.8049港元。鑒於二零一九年一月發行新股份，二零一六年認股權證之行使價進一步調整至本公司每股普通股1.79港元。

- (c) 於二零一七年十二月十三日，本公司發行本金總額為50,000,000美元的兩年期有抵押及有擔保優先票據(「二零一七年優先票據」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為48,474,000美元(相當於約378,412,000港元)。二零一七年優先票據以美元計值，於二零一九年十二月十二日到期，並按年利率8%計息。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

18. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

- (d) 本集團賬面值為 1,524,042,000 港元(二零一八年十二月三十一日：1,569,398,000 港元)、13,996,830,000 港元(二零一八年十二月三十一日：13,773,675,000 港元)及 3,586,005,000 港元(二零一八年十二月三十一日：3,802,082,000 港元)之銀行及其他借款分別以港元、人民幣及美元計值。
- (e) 於二零一九年六月三十日，本集團有關賬面總值為 3,586,005,000 港元的優先票據未能遵守財務契諾，該款項或須按要求償還，且已於二零一九年六月三十日分類為流動負債。於二零一八年十二月三十一日，本集團有關賬面值為 540,922,000 港元的另一筆貸款未能遵守財務契諾，該款項或須按要求償還，且已於二零一八年十二月三十一日分類為流動負債。

19. 股本

	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
法定 10,000,000,000 股每股面值 0.1 港元之股份	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足 7,194,417,247 股 (二零一八年十二月三十一日： 6,424,417,247 股) 每股面值 0.1 港元之普通股	719,442	642,441

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

19. 股本(續)

於二零一九年一月二日，按認購價每股1.30港元發行合共770,000,000股普通股，現金代價為1,001,000,000港元，由本集團收取並入賬列作於二零一八年十二月三十一日收取之認購款項(未經扣除股份發行開支約1,000,000港元)。

20. 永續資本證券

於二零一八年十月二十九日，本公司發行本金額為800,000,000港元之永續資本證券。

該等證券賦予持有人權利，可自二零一八年十月二十九日(包括該日)起按適用分派年利率6%收取分派，並於每年六月二十日及十二月二十日每半年進行分派。本公司可根據證券之條款全權酌情選擇延遲分派。除非及直至本公司全數支付所有未付拖欠分派及任何額外分派金額，否則本公司不得就當中任何股本宣派或派付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會就當中任何股本派付股息或作出其他支付或者贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購當中任何股本。本公司可選擇贖回全部而非部分證券。

董事認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為本公司權益工具。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

21. 財務擔保

截至報告期末，本集團有以下財務擔保：

	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
有關向若干本集團物業買方提供 之有關按揭融資額度之擔保	3,512,943	3,313,578

於二零一九年六月三十日，本集團就若干銀行所授有關若干本集團物業買方之按揭貸款安排之按揭融資額度提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買方於擔保屆滿前拖欠按揭付款，本集團須負責償還違約買方拖欠銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰金，扣除任何拍賣銀行，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款之抵押，倘該等買方拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰金，本集團須負責還款予銀行。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

21. 財務擔保(續)

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買方發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買方佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

初步確認時該等擔保之公平值及預期信貸虧損撥備並不重大，原因是董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業之可變現淨值足以償付未償還按揭本金連同累計利息以及罰金。

22. 資本及其他承擔

本集團於報告期末擁有以下資本及其他承擔：

	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
已訂約但未撥備：		
發展中物業	1,580,997	1,323,811
收購土地使用權	3,998,513	4,014,306
	5,579,510	5,338,117

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

23. 關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方關係

名稱	關係
融德	本公司之最終控股公司
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(「董事會」)主席、本公司之 執行董事及本公司之主要管理人員
廖騰佳先生	融德之主要股東、董事會副主席、本公司之 執行董事及本公司之主要管理人員
黃佳爵先生	董事會副主席、本公司之執行董事及 本公司之主要管理人員
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

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

23. 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
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
北京珠光房地產開發有限公司 (「北京珠光房地產」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣州怡發實業發展有限公司 (「怡發實業」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
清遠市清新區匯利豪置業 有限公司(「清遠匯利豪」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(a) 名稱及與關聯方關係(續)

除中期財務資料其他部份所詳述之交易及結餘外，期內，本集團與關聯方有以下重大交易：

		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
	附註		
向主要管理人員出售物業	(i)	—	27,101
北京珠光房地產之項目 管理服務收入	(i)	—	103,494
廣州珠光投資之項目管理服務收入	(i)	—	140,696
清遠匯利豪之項目管理服務收入	(i)	—	8,382
廣東珠光集團及其附屬公司 之融資部分收入	(ii)	509,022	—
廣東珠光集團之利息收入	(iii)	48,765	—

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(a) 名稱及與關聯方關係(續)

附註：

- (i) 上述交易乃根據相關協議條款進行。
- (ii) 融資部分收入乃根據相關協議條款來自與城區改建項目有關之合約資產。
- (iii) 利息收入乃由收購一項物業開發項目股權之按金產生。
- (iv) 於二零一九年六月三十日，若干關聯方已就本集團之銀行及其他借款12,650,495,000港元(二零一八年十二月三十一日：11,910,267,000港元)提供抵押及擔保。
- (v) 於二零一九年六月三十日，若干關聯方已就本集團之優先票據3,586,005,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,551,193,000港元)及認股權證1,000港元(二零一八年十二月三十一日：17,964,000港元)提供抵押及擔保。
- (vi) 截至二零一九年及二零一八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。
- (vii) 董事認為，關聯方交易乃於一般業務過程中進行。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(b) 涉及關聯方之未償還結餘：

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團與關聯方有以下重大結餘：

	附註	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
計入貿易應收款項之 應收關聯方款項：			
— 清遠匯利豪	23(b)(iii)	9,146	9,182
計入其他應收款項之 應收關聯方款項			
— 廣東珠光集團	23(b)(iv)	50,736	160,781
按金及其他資產之計入 預付款項、涉及關聯方之 合約資產			
— 廣東珠光集團	14	1,231,539	—
— 廣州珠光房地產	14	3,102,838	—
— 廣州從化珠光投資	14	2,247,784	—
— 深圳市珠光房地產	14	358,981	—
		6,941,142	—

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(b) 涉及關聯方之未償還結餘：(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
	附註		
計入預付款項及按金之 應收關聯方款項			
— 廣東珠光集團	14	795,760	1,154,985
— 廣州珠光房地產	14	—	2,841,812
— 廣州從化珠光投資	14	—	728,144
		795,760	4,724,941

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(b) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

	附註	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
計入按公平值計入損益之			
金融資產之應收關聯方款項			
— 廣州珠光投資	15(a)	1,290,237	1,314,856
— 北京珠光房地產	15(a)	2,059,548	2,035,753
— 怡發實業	15(a)	1,966,665	1,899,425
		5,316,450	5,250,034
計入其他應付款項之			
應付關聯方款項			
— 廣東珠光集團	23(b)(i)	869,712	390,347
— 廣州珠光投資	23(b)(i)	—	11
— 深圳市珠光房地產	23(b)(i)	—	66
— 廣州從化珠光投資	23(b)(i)	—	262
		869,712	390,686
應付最終控股公司(融德)			
款項	23(b)(ii)	24,030	24,030

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(b) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

附註：

- (i) 計入其他應付款項之應付關聯方款項乃無抵押、免息及按要求償還。
- (ii) 應付最終控股公司款乃無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 計入貿易應收款項之應收清遠匯利豪款項乃由提供項目管理服務產生，乃根據互相協定之條款結算。
- (iv) 計入其他應收款項之應收廣東珠光集團款項可收取利息，乃根據互相協定之條款結算。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(c) 本集團主要管理人員酬金

董事認為，本公司董事及行政總裁代表了本集團之主要管理人員，而主要管理人員之酬金載列如下：

	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
袍金	720	720
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	9,882	8,693
退休金計劃供款	107	109
	9,989	8,802
	10,709	9,522

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

24. 金融工具的公平值及公平值等級

本集團金融工具於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的賬面值與其公平值相若。

管理層已評估，貿易及其他應收款項、按金、受限制現金、現金及現金等值項目、定期存款、貿易及其他應付款項以及銀行及其他借款之流動部份公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

金融資產及負債的公平值按當前交易中雙方自願進行交換的金額計入，強制或清算出售除外。

以下方法及假設用於估計公平值：

銀行及其他借款之非流動部份的賬面值與其公平值相若。銀行及其他借款之非流動部份之公平值乃採用類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具現時可獲得的利率折現預期未來現金流量的方式計算。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，已評估本集團就銀行及其他借款的不履約風險屬微不足道。

本集團已基於類似條款及風險之工具之市場利率利用貼現現金流量估值模式估計非上市中國投資基金之公平值。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

24. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

衍生金融工具採用類似於遠期定價及互換模型的現值方法的估值技術進行計量。模型涵蓋多個市場可觀察到的輸入數據，包括對手方信貸質素、即期及遠期匯率以及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

公平值等級

下表說明本集團金融工具公平值計量等級：

於二零一九年六月三十日

	公平值計量使用的輸入數據			總計
	活躍市場 之報價 (第1級)	重大 可觀察 輸入數據 (第2級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級)	
(未經審核)	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產	—	—	5,386,216	5,386,216
金融負債				
衍生金融工具	—	—	1	1

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

24. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

於二零一八年十二月三十一日

	公平值計量使用的輸入數據			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (第1級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產	—	—	5,320,075	5,320,075
金融負債				
衍生金融工具	—	—	17,964	17,964

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

24. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

第3級內金融資產公平值計量之變動如下：

	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (經審核) 千港元
按公平值計入損益之金融資產：		
於一月一日	5,320,075	26,175
採納香港財務報告準則第9號之影響	—	3,386,082
於一月一日(重列)	5,320,075	3,412,257
期/年內公平值變動	389,483	459,600
期/年內(出售)/添置	(295,215)	1,595,266
匯兌調整	(28,127)	(147,048)
於六月三十日/十二月三十一日	5,386,216	5,320,075

按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具的估值方法及公平值計量的輸入數據詳情分別於中期財務資料附註15及附註17披露。

期內，就金融資產及金融負債而言，公平值計量並無於第1級與第2級之間發生轉移，亦無轉入或轉出第3級(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)。

中期財務資料附註(續)

二零一九年六月三十日

25. 批准中期財務資料

董事會於二零一九年八月三十日批准並授權刊發本中期財務資料。

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。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

- (a) 於二零一九年六月三十日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有 (i) 須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或 (ii) 須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事／本公司 最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已發行 股本總數之 概約百分比 (附註2)
朱慶崧(又名朱慶伊)	受控制法團之權益(附註1)	4,825,791,289	67.08%
廖騰佳	受控制法團之權益(附註1)	4,825,791,289	67.08%
黃佳爵	實益擁有權益	14,330,000	0.20%

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉 (續)

(a) (續)

附註：

1. 融德持有4,825,791,289股股份，而融德分別由朱慶崧先生及廖騰佳先生擁有34.06%及36.00%權益。根據證券及期貨條例，朱慶崧先生及廖騰佳先生均被視為於融德持有之股份中擁有權益。據董事所知，於上述4,825,791,289股股份中，380,000,000股股份、3,051,112,000股股份、100,000,000股股份及100,000,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券(作為優先貸款人)及信達(作為次級貸款人)、The Bank of New York Mellon 香港分行(「BNY HK」)中國華融澳門(香港)投資控股有限公司(「中國華融澳門」)及信達。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 於二零一九年六月三十日之已發行股份總數(即7,194,417,247股)被用於計算本公司之持股概約百分比。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉 (續)

(a) (續)

於本公司相聯法團股份之權益

董事/本公司 最高行政人員姓名	相聯法團名稱	身份	普通股總數	概約權益百分比
朱慶淞(又名朱慶伊)	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之(又名朱拉伊)	融德	實益擁有人	59,888	29.94%
廖騰佳	融德	實益擁有人	71,992	36.00%

(b) 除本中期報告所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之本公司存置之登記冊；或(ii)須根據守則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股份及相關股份的權益與淡倉

- (a) 據董事或本公司最高行政人員所知，於二零一九年六月三十日，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於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條須予以存置之權益或淡倉如下：

主要股東權益

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	概約權益百分比	相關股份數目	佔本公司已發行
					股本總數之 概約百分比 (附註10)
融德(附註1)	實益擁有人	4,825,791,289 (L)	67.08%	—	—

其他人士權益

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	概約權益百分比	相關股份數目	佔本公司已發行
					股本總數之 概約百分比 (附註10)
建銀國際證券(附註1)	抵押權益	380,000,000 (L)	5.28%	—	—
信達(附註1)	抵押權益	480,000,000 (L)	6.67%	—	—

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

(a) (續)

其他人士權益 (續)

股東名稱	身份/權益性質	股份數目	概約權益百分比	相關股份數目	佔本公司已發行
					股本總數之 概約百分比 (附註10)
中國長城資產管理公司 (「長城資產公司」) (附註2)	受控制法團之權益	1,200,000,000 (L)	16.68%	—	—
中央滙金投資有限 責任公司 (「中央滙金」) (附註3及4)	受控制法團之權益	—	—	65,363,127 (L)	0.91%
	抵押權益	3,051,112,000 (L)	42.41%	—	—
中國農業銀行股份 有限公司 (「中國農業銀行」) (附註3)	受控制法團之權益	—	—	45,754,189 (L)	0.64%
	抵押權益	3,051,112,000 (L)	42.41%	—	—
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註3)	受控制法團之權益	—	—	45,754,189 (L)	0.64%
	抵押權益	3,051,112,000 (L)	42.41%	—	—

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

(a) (續)

其他人士權益 (續)

股東名稱	身份/權益性質	股份數目	概約權益百分比	相關股份數目	佔本公司已發行
					股本總數之 概約百分比 (附註10)
中國建設銀行股份 有限公司 (「中國建設銀行」) (附註4)	受控制法團之權益	—	—	19,608,938 (L)	0.27%
	抵押權益	3,051,112,000 (L)	42.41%	—	—
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」) (附註5)	抵押權益	3,021,112,000 (L)	41.99%	—	—
中國東方資產管理公司 (「東方資產」)(附註6)	受控制法團之權益	3,021,112,000 (L)	41.99%	163,407,821 (L)	2.27%
張芳榮 (附註7)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	5.82%	—	—

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉(續)

(a) (續)

其他人士權益(續)

股東名稱	身份/權益性質	股份數目	概約權益百分比	相關股份數目	佔本公司已發行
					股本總數之 概約百分比 (附註10)
荃興控股有限公司 (「荃興」)(附註7)	實益擁有人	418,500,000 (L)	5.82%	—	—
中國華融資產管理股份 有限公司(「中國華融」) (附註8)	受控制法團之權益	584,012,000 (L)	8.12%	—	—
	抵押權益	1,065,000,000 (L)	14.80%	—	—
中國信達資產管理 股份有限公司 (「CCAM」) (附註9)	受控制法團之權益	420,000,000 (L)	5.84%	—	—

(L) 好倉

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉(續)

(a) (續)

其他人士權益(續)

附註：

1. 該等股份包括如「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－於股份之好倉」所述之融德實益擁有之4,825,791,289股股份。據董事所知，於上述4,825,791,289股股份中，380,000,000股股份、3,051,112,000股股份、100,000,000股股份及100,000,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券(作為優先貸款人)及信達(作為次級貸款人)、BNY HK、中國華融澳門及信達。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 根據長城資產公司於二零一四年七月十七日存檔之權益披露通知，Evergreat Prosper Limited持有股份之直接權益，並為長城環亞國際投資有限公司(「長城環亞國際」)之全資附屬公司。長城環亞國際為長城資產公司之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，長城環亞國際及長城資產公司被視為於Evergreat Prosper Limited持有之股份中擁有權益。
3. 根據中國農業銀行及Heroic Day Limited(「Heroic Day」)於二零一九年一月四日存檔之權益披露通知，Heroic Day持有3,051,112,000股股份及45,754,189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二零一九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40.03%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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉(續)

(a) (續)

其他人士權益(續)

附註：(續)

4. 根據中國建設銀行於二零一九年一月四日存檔之權益披露通知，建銀國際海外有限公司(「建銀國際海外」)持有3,051,112,000股股份及19,608,938股相關股份之直接權益，並為建銀國際(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。根據中央滙金於二零一九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57.11%權益。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。
5. 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。
6. 根據東方資產於二零一九年一月七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163,047,821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」)各自持有東方資產國際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。
7. 根據荃興於二零一九年四月二十五日存檔之權益披露通知，荃興由張芳榮先生全資擁有，為418,500,000股股份之實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份中擁有權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉(續)

(a) (續)

其他人士權益(續)

附註：(續)

8. 根據中國華融於二零一九年四月二十五日存檔之權益披露通知(「中國華融通知」)，中國華融持有1,065,000,000股股份之直接權益。此外，Visual Dome Fund L.P.(「Visual Dome」)持有257,700,000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，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。根據中國華融通知，Linewear之全資附屬公司堅越有限公司(「堅越」)持有226,312,000股股份之直接權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，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堅越持有之股份中擁有權益。根據中國華融通知，中國華融澳門持有100,000,000股股份之直接權益，並為中國華融(澳門)國際股份有限公司(「華融澳門」)之全資附屬公司。華融(香港)產融投資有限公司(「華融香港」)擁有華融澳門之51%權益，並為華融置業之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，華融澳門、華融香港、華融置業及中國華融被視為於中國華融澳門持有之股份中擁有權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

(a) (續)

其他人士權益 (續)

附註：(續)

9. 根據CCAM於二零一九年四月十五日存檔之權益披露通知，信達持有420,000,000股股份之直接權益，並為中國信達(香港)控股有限公司(「CCHK」)之全資附屬公司，而CCHK由CCAM全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，CCHK及CCAM被視為於信達持有之股份中擁有權益。

10. 於二零一九年六月三十日之已發行股份總數(即7,194,417,247股股份)被用於計算於本公司之持股概約百分比。

(b) 除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，董事及本公司之行政總裁並不知悉任何其他人士(並非董事或本公司最高行政人員)於本公司股份或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條須予以存置之權益或淡倉。

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中期報告，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）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，二零一九年八月三十日