

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)

二零二零年中期業績

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」)截至二零二零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二零一九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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按經營分部收入：		
—物業發展	240,023	1,606,812
—物業投資	83,894	86,864
—項目管理服務	1,015,498	509,022
投資物業之公平值(虧損)/收益淨額	(49,830)	14,515
本期間溢利	117,357	347,802
母公司權益持有人應佔本期間溢利	121,474	358,124
	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
資產總值	39,284,235	35,843,685
負債總值	31,690,359	28,279,591
權益總值	7,593,876	7,564,094

* 所譯中文名稱僅供識別

管理層討論及分析

業務回顧

繼二零一九年受中美貿易談判影響，以及二零二零年一月上旬爆發2019冠狀病毒病（「COVID-19」），令全球經濟雪上加霜。各國均加強出入境管制，限制社交聚會，家居隔離等等COVID-19防控措施，迫使全球經濟活動陷入停頓。投資者卻步，觀望疫情變化。於二零二零年上半年，在投資市場高度不穩定的情況下，本集團業務在合約銷售及已交付物業數目方面亦無可避免地錄得倒退。

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華人民共和國（「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520,126,000港元及合約建築面積（「建築面積」）約48,721平方米（「平方米」），較二零一九年同期分別減少約65.8%及51.6%。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」）	115,867	15,381
珠光·御景山水花園（「御景山水花園」）	198,662	14,423
珠光·雲嶺湖	34,177	2,832
珠光·天湖御景花園（「天湖御景」）	1,261	141
珠光·逸景	76,264	8,779
天鷹項目	23,787	2,154
御景雅苑	57,753	3,986
	<hr/>	<hr/>
	507,771	47,696
停車位	12,355	1,025
	<hr/>	<hr/>
	520,126	48,721
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零二零年六月三十日，本集團擁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裡步區省道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758,403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94,444平方米仍在建造中，將於二零二零年下半年交付。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總建築面積約3,652平方米的物業，由本集團持作投資用途。

總建築面積約2,761平方米的物業已於回顧期間租出。於回顧期間，御景山水花園錄得建築面積約14,423平方米之合約銷售額約198,662,000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裡步區水底村，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92,774平方米，其中約733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44,347平方米，其中約869平方米亦已於回顧期間交付。於回顧期間，天湖御景錄得建築面積約141平方米之合約銷售額約1,261,000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126,827平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約42,884平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約83,943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20,654平方米，其中約421平方米已於回顧期間交付。第二期已交付總建築面積約13,926平方米，其中約3,238平方米已於回顧期間交付。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零二零年下半年交付。於回顧期間，珠光·雲嶺湖錄得建築面積約2,832平方米之合約銷售額約34,177,000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354,476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57,312平方米，已於二零一七財政年度開始預售並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，並於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(「二零一九財政年度」)竣工並開始交付。於回顧期間，第一期交付總建築面積約380平方米，第二期交付總建築面積約718平方米。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15,381平方米之合約銷售額約115,867,000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164,628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73,009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1,025平方米預期將於二零二零年下半年竣工。第二期可供出售總建築面積約67,899平方米已交付。於回顧期間，第一期及第二期交付的總建築面積約6,378平方米。於回顧期間，珠光·逸景錄得建築面積約8,779平方米之合約銷售額約76,264,000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出售的總建築面積分別為約22,742平方米及約59,679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。該項目於二零一九財政年度竣工。交付的總建築面積約26,641平方米，其中，於回顧期間，交付的總建築面積約1,386平方米。於回顧期間，天鷹項目錄得建築面積約2,154平方米之合約銷售額約23,787,000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。由二零一四年至二零一九財政年度期間，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。於二零二零年六月三十日，該項目已竣工，且所有可供出售建築面積均已交付。

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108,497平方米。約108,497平方米之建築面積中，約48,138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60,359平方米之建築面積屬於包括停車場、購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。

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55,248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。十幢建築面積約2,936平方米之別墅已於二零一九年第四季度開始預售。本集團指定建築面積約7,389平方米之酒店為作長期投資持有之投資物業。

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3,986平方米之合約銷售額約57,753,000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

於二零二零年六月三十日，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(二零一九年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2) 建築面積約43,918平方米(二零一九年十二月三十一日：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(二零一九年十二月三十一日：32,051平方米)之若干樓層；(4) 一間位於中國梅州市梅縣區城東鎮潮塘村建築面積約7,389平方米(二零一九年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5) 建築面積約18,459平方米(二零一九年十二月三十一日：18,459平方米)的若干位於中國廣東省之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83,894,000港元，與二零一九年同期約86,864,000港元相比下跌約3.4%。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901,273,000港元，而二零一九年同期則錄得約898,505,000港元。該經營分部產生之收入增加主要歸因於本集團於回顧期間訂立之物業發展項目及城區改建項目數目增加所致。本集團將繼續憑藉其於項目管理方面的專業知識，維持未來穩定的收入來源。

展望

展望二零二零年下半年，由於全球經濟仍然起伏不定及COVID-19大流行依然持續，預期對本集團業務構成不利影響。為應對不明朗因素，本集團將謹慎檢討並不時調整業務策略。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中國一線城市和粵港澳大灣區的城市更新及建設項目。二零二零年下半年，本集團之待售貨量仍集中在廣州地區之準現房項目，本集團將繼續加大廣州市從化片區的推售力度。於本公告日期，本集團從化片區的可售貨量相對充足。因此，從化仍將為本集團二零二零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1,339,415,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：2,202,698,000港元)，與二零一九年同期相比減少約39.2%。

於回顧期間之物業發展收入約240,023,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：1,606,812,000港元)。該減少主要由於爆發COVID-19，導致於回顧期間交付的物業數目較二零一九年同期減少所致。

本集團於回顧期間之租賃收入較二零一九年同期錄得下跌3.4%。租金收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約86,864,000港元下跌至回顧期間約83,894,000港元，主要是由於回顧期間本集團訂立的若干投資物業的租約已到期所致。

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1,015,498,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：509,022,000港元)。該增加主要由於本集團於回顧期間訂立之物業發展項目及城區改建項目的數量增加。

毛利及毛利率

於回顧期間，本集團錄得毛利約1,184,116,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：1,072,427,000港元)。增加乃主要由於下列各項之淨影響所致：(1) 與二零一九年同期相比，回顧期間物業發展收入之減少；及(2) 與二零一九年同期相比，回顧期間城區改建項目之融資部分收入之增加。

投資物業之公平值虧損淨額

相比二零一九年同期約14,515,000港元的投資物業之公平值收益淨額，於回顧期間之投資物業之公平值虧損淨額為約49,830,000港元。投資物業之公平值虧損淨額主要由於COVID-19的爆發對中國的房地產市場造成了不利影響，以及人民幣(「人民幣」)兌港元(「港元」)於回顧期間貶值所致。

其他收入及收益

本集團之其他收入及收益由於回顧期間減少至約 148,632,000 港元 (截至二零一九年六月三十日止六個月：216,555,000 港元)。該減少乃主要由於回顧期間賺取的利息收入較二零一九年同期減少所致。

行政費用及銷售及營銷費用

本集團的行政費用及銷售及營銷費用由截至二零一九年六月三十日止六個月的約 132,006,000 港元增加至回顧期間約 161,947,000 港元。該增加乃主要由於下列各項之淨影響所致：(1) COVID-19 的爆發對中國的房地產市場造成了不利影響，繼而於回顧期間銷售及營銷開支亦有所減少；(2) 行政費用於回顧期間增加，其中包括 (i) 由有關潛在城區改建項目盡職調查及再融資的安排所致之應付專業費用；及 (ii) 於回顧期間，本集團平均僱員人數較二零一九年同期增加導致員工成本增加。

其他開支

本集團之其他開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的約 135,377,000 港元增加至回顧期間約 235,493,000 港元。該增加乃主要由於下列各項所致：(1) 於回顧期間，人民幣兌港元貶值導致的匯兌虧損較二零一九年同期增加；及 (2) 於回顧期間，於進行預期信貸虧損評估後其他應收款項及按金之減值虧損較二零一九年同期增加所致。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

本集團之按公平值計入損益之金融資產之公平值變動由截至二零一九年六月三十日止六個月的約 389,483,000 港元減少至回顧期間約 140,753,000 港元。該減少乃主要由於與二零一九年同期相比，回顧期間之所管理的物業發展項目數目減少及回顧期間之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) 之公平值變動降低。

應佔一間聯營公司虧損

於回顧期間，本集團錄得應佔一間聯營公司虧損約44,680,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：應佔溢利13,692,000港元)，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」)(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)的虧損。銀建及其附屬公司主要從事物業租賃及投資。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，自此銀建成為本集團之聯營公司。

應佔一間合營企業溢利

於回顧期間，應佔一間合營企業溢利約為20,264,000港元(二零一九年六月三十日止六個月：無)，指本集團應佔其合營企業廣州發展汽車城有限公司(「廣州項目公司」)的溢利，而廣州項目公司持有一個位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，名為「珠光金融城壹號」之物業發展項目(「AEC項目」)之權益，AEC項目用作發展之總建築面積約360,655平方米。本集團於二零二零年三月完成了收購(「通興收購事項」)通興投資有限公司(「通興」)之100%已發行股本，其間接持有廣州項目公司之51%股權。完成通興收購事項後，廣州項目公司之財務業績根據適用會計準則並無綜合入賬至本集團，而是以權益法作為一間合營企業入賬。

融資成本

於回顧期間，融資成本約804,444,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：752,904,000港元)，為回顧期間產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的借款成本較二零一九年同期增加所致。

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93,968,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：140,558,000港元)、土地增值稅約10,078,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：116,235,000港元)及遞延稅項抵免約24,032,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：遞延稅項開支81,790,000港元)入賬列作本集團之所得稅總額約80,014,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：338,583,000港元)。於回顧期間之所得稅開支總額減少乃主要由於(i)與二零一九年同期相比，於回顧期間計提之遞延稅項撥備減少；及(ii)與二零一九年同期所產生者相比，於回顧期間產生之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117,357,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：347,802,000港元)，與二零一九年同期相比減少約66.3%。溢利減少乃主要由於下列各項之綜合影響所致：(i)本集團於回顧期間之總收入減少，主要是因為爆發COVID-19，對中國物業市場產生負面影響，導致於回顧期間交付的物業數目較二零一九年同期交付的物業數目相應地大幅減少；(ii)本集團於回顧期間之投資物業公平值虧損淨額約為49,830,000港元，而本集團於二零一九年同期之投資物業公平值收益淨額則約為14,515,000港元；(iii)於回顧期間錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值變動減少至約140,753,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：389,483,000港元)；及(iv)於回顧期間，應佔一間聯營公司虧損約為44,680,000港元，於二零一九年同期則為應佔一間聯營公司溢利約13,692,000港元，部分被本集團於回顧期間產生之所得稅開支減少至約80,014,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：338,583,000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活動進行有效及集中管理及監督，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

於二零二零年六月三十日，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2,625,329,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,889,815,000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：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	4,454,346	4,659,742
銀行貸款 — 無抵押及有擔保	468,782	478,264
優先票據 — 有抵押	3,071,404	3,381,035
其他借款 — 有抵押	11,031,809	9,446,734
其他借款 — 無抵押及有擔保	225,000	220,000
租賃負債	17,118	20,242
	<u>19,268,459</u>	<u>18,206,017</u>

- (a) 於二零二零年六月三十日，本集團借款總額之融資來源包括(i) 銀行貸款；(ii) 優先票據；(iii) 其他借款(包括信託貸款及一項孖展貸款)；及(iv) 租賃負債。在該等借款中，約1,210,225,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,270,973,000港元)、約14,727,697,000港元(二零一九年十二月三十一日：13,467,953,000港元)及約3,330,537,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,467,091,000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3%至12%(二零一九年十二月三十一日：3%至12%)之固定利率計息，以及約97.07%(二零一九年十二月三十一日：97.40%)的銀行貸款乃按介乎2.35%至14.25%(二零一九年十二月三十一日：2.97%至14.25%)之固定利率計息，而餘下2.93%(二零一九年十二月三十一日：2.60%)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。於二零二零年六月三十日,本集團資產負債比率為69%(二零一九年十二月三十一日:65%)。
- (c) 於二零二零年六月三十日,本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約4,454,300,000港元,由下列各項抵押作擔保:(i)本集團投資物業;(ii)本集團發展中物業及完成待售物業;(iii)本集團定期存款;(iv)本公司附屬公司(即廣州珠光城市更新集團有限公司、香河縣逸景房地產開發有限公司及梅州御景房地產有限公司)之全部股本權益;(v)廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)其中一間附屬公司之全部股本權益;(vi)本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保;及(vii)由執行董事朱慶淞先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。有抵押銀行貸款包括(1)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);(2)於二零二零年十一月到期之本金額為11,050,000美元之銀行貸款;(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(最後一期於二零二零年十二月到期);(4)於二零二一年三月到期之本金額為11,110,000美元之銀行貸款;(5)於二零二一年五月到期之本金額為3,170,000港元之銀行貸款;(6)於二零二一年六月最後到期之本金額為53,580,000港元之循環銀行貸款;(7)於二零二一年六月到期之本金額為人民幣50,000,000元之銀行貸款;(8)於二零二一年六月到期之本金額為11,280,000美元之銀行貸款(9)於二零二一年八月到期之本金額為人民幣5,000,000元之銀行貸款;(10)於二零二一年八月到期之本金額為人民幣2,500,000,000元之銀行貸款;(11)於二零二一年九月到期之本金額為198,560,000港元之銀行貸款;(12)於二零二一年十月到期之本金額為349,000,000港元之銀行貸款;(13)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);(14)於二零二二年一月到期之本金額為人民幣750,000,000元之銀行貸款;及(15)於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣1,000,000元之銀行貸款;。
- (d) 於二零二零年六月三十日,本集團有尚未償還無抵押及有擔保銀行貸款約468,800,000港元,由下列各項作擔保:(i)本公司、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) 於二零二零年六月三十日，本集團擁有尚未償還之二零一九年有抵押優先擔保票據，本金總額為410,000,000美元(相當於約3,071,400,000港元)於二零二二年九月二十一日到期)，由下列各項作抵押及擔保：(i) 融德投資有限公司(「融德」)(本公司控股股東(「股東」)(具聯交所證券上市規則(「上市規則」)賦予之涵義)擁有之3,361,112,000股本公司普通股(「股份」)；(ii) 本公司附屬公司(即靄德投資有限公司(「靄德」)、通興、嘉鋒投資有限公司(「嘉鋒」)、誠昌控股有限公司(「誠昌」)、達東投資有限公司(「達東」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、豐順國際有限公司(「豐順國際」)、惠豐投資有限公司(「惠豐」)、保鋒投資有限公司(「保鋒」)、寶豪國際有限公司(「寶豪國際」)、盈信國際控股有限公司(「盈信國際」)、智博控股有限公司(「智博」)、通利發展有限公司(「通利」)、泰恒發展有限公司(「泰恒」)、雅豪投資有限公司(「雅豪投資」)及華聲投資有限公司(「華聲」))之100%股本權益；(iii) 由融德、珠光集團有限公司(「珠光集團」)、南興控股有限公司(「南興」)、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、智博、通利、泰恒、雅豪投資、豐順國際及華聲簽立之企業擔保；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) 於二零二零年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約11,031,800,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i) 本集團發展中物業及完成待售物業；(ii) 本集團物業及設備項下之在建資產；(iii) 本集團之投資物業；(iv) 本公司附屬公司(即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)之全部股本權益；(v) 由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(vi) 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；(vii) 融德擁有之425,000,000股股份；及(viii) 本公司擁有之681,240,000股銀建股份。有抵押其他借款包括：(1) 於二零二零年十月到期之本金額為360,000,000港元之仔

展貸款；(2) 須於四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十二月到期)；(3) 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)；(4) 須於四年內分期償還之本金額為人民幣 1,104,300,000 元之貸款(最後一期於二零二一年六月到期)；(5) 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；(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) 須於兩年內分期償還之本金額為人民幣 165,500,000 元之貸款(最後一期於二零二一年十一月到期)；(8) 須於兩年內分期償還之本金額為人民幣 58,500,000 元之貸款(最後一期於二零二一年十一月到期)；(9) 於二零二二年五月到期之本金額為人民幣 2,500,000,000 元之貸款；(10) 於二零二二年十二月到期之本金額為人民幣 2,550,000,000 元之貸款；(11) 須於八年內分期償還之本金額為人民幣 551,000,000 元之貸款(最後一期於二零二四年十一月到期)；及(12) 於二零二六年四月到期之本金額為人民幣 636,000,000 元之貸款。

- (g) 於二零二零年六月三十日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款 225,000,000 港元，由執行董事朱慶淞先生提供之個人擔保作擔保。無抵押及有擔保其他借款包括：(1) 於二零二零年七月到期之本金額為 25,000,000 港元之貸款；及(2) 於二零二零年九月到期之本金額為 200,000,000 港元之貸款。

或然負債

本集團為其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：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
就授予本集團物業買方之 按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>3,545,706</u>	<u>3,671,035</u>

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，本集團於二零二零年六月三十日並無重大或然負債（二零一九年十二月三十一日：無）。

匯率

於回顧期間，除部份交易以港元及美元進行外，本集團絕大部份業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元、美元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元、美元及其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。於回顧期間，本集團並無採納任何金融工具作為對沖用途。然而，本集團將會不斷評估其面對之外匯風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團共僱用429名員工於香港及中國工作(二零一九年十二月三十一日：476名)。於回顧期間，本集團的整體員工成本約為86,123,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：51,654,000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其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	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
收入	5	1,339,415	2,202,698
銷售成本		<u>(155,299)</u>	<u>(1,130,271)</u>
毛利		1,184,116	1,072,427
投資物業之公平值(虧損)/收益淨額		(49,830)	14,515
其他收入及收益	5	148,632	216,555
銷售及營銷開支		(9,623)	(32,880)
行政費用		(152,324)	(99,126)
其他開支		(235,493)	(135,377)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		140,753	389,483
應佔一間聯營公司(虧損)/溢利		(44,680)	13,692
應佔一間合營企業溢利		<u>20,264</u>	<u>—</u>
經營溢利		1,001,815	1,439,289
融資成本	6	<u>(804,444)</u>	<u>(752,904)</u>
除稅前溢利	7	197,371	686,385
所得稅開支	8	<u>(80,014)</u>	<u>(338,583)</u>
本期間溢利		<u>117,357</u>	<u>347,802</u>
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		121,474	358,124
非控股權益		<u>(4,117)</u>	<u>(10,322)</u>
		<u>117,357</u>	<u>347,802</u>
母公司普通股權益持有人 應佔每股盈利			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	10	<u>1.35</u>	<u>4.65</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	117,357	347,802
本期間其他全面(虧損)/收益		
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益：		
換算海外業務的匯兌差額	(89,225)	39,799
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	(23,540)	—
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益淨額	(112,765)	39,799
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	(4,364)	(7,943)
本期間其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(117,129)	31,856
本期間全面收益總額	<u>228</u>	<u>379,658</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	20,499	390,231
非控股權益	(20,271)	(10,573)
	<u>228</u>	<u>379,658</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 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	338,764	348,513
投資物業	4,569,419	4,709,808
無形資產	10,150	11,583
商譽	203,548	207,571
於合營企業之投資	1,684,066	2,739
於一間聯營公司之投資	2,110,201	2,182,785
預付款項、按金及其他資產	11,801,308	7,884,171
按公平值計入損益之金融資產	2,946,497	1,654,097
遞延稅項資產	97,458	82,736
非流動資產總額	<u>23,761,411</u>	<u>17,084,003</u>
流動資產		
發展中物業	1,920,373	1,704,873
完成待售物業	4,792,732	5,011,693
貿易及其他應收款項	11 652,127	1,581,007
預付款項、按金及其他資產	1,759,103	4,086,657
預付所得稅	206,836	200,644
按公平值計入損益之金融資產	795,442	2,284,993
受限制現金	1,106,584	994,217
初始期限超過三個月之定期存款	1,360,339	2,541,890
現金及現金等值項目	158,406	353,708
分類為待售之出售集團資產	12,751,942	18,759,682
	<u>2,770,882</u>	<u>—</u>
流動資產總額	<u>15,522,824</u>	<u>18,759,682</u>
流動負債		
合約負債	2,983,162	2,573,047
貿易及其他應付款項	12 5,351,627	3,392,904
計息銀行及其他借款	4,005,301	4,037,192
應付最終控股公司款項	344,288	351,550
即期所得稅應付款	2,189,956	2,125,764
衍生金融工具	30,962	40,134
流動負債總額	<u>14,905,296</u>	<u>12,520,591</u>
流動資產淨值	<u>617,528</u>	<u>6,239,091</u>
資產總值減流動負債	<u>24,378,939</u>	<u>23,323,094</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動負債			
其他應付款項	12	24,290	33,239
計息銀行及其他借款		15,263,158	14,168,825
遞延稅項負債		1,497,615	1,556,936
		<u>16,785,063</u>	<u>15,759,000</u>
非流動負債總額			
		<u>7,593,876</u>	<u>7,564,094</u>
資產淨值			
		<u>7,593,876</u>	<u>7,564,094</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
股本		719,442	719,442
永續資本證券		880,416	856,416
儲備		5,952,045	5,889,716
於其他全面收益確認及於分類為待售之 出售集團有關權益累計之金額		(65,830)	—
		<u>7,486,073</u>	<u>7,465,574</u>
非控股權益		107,803	98,520
		<u>107,803</u>	<u>98,520</u>
權益總值		<u>7,593,876</u>	<u>7,564,094</u>

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，本公司一直在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

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，本公司之控股公司及最終控股公司均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

於二零二零年六月三十日，本集團有總賬面值約為 1,519,000,000 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 4,005,000,000 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 1,185,000,000 港元及於中國內地之境內借款約 2,820,000,000 港元。

鑒於於二零二零年六月三十日，本集團有總賬面值約為 4,005,000,000 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，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，於中期財務資料內本集團擁有已訂約但未撥備之資本及其他承擔約 673,000,000 港元。

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二零二零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；及
- (ii) 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) 變現資產、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

截至二零二零年六月三十日止六個月之中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料未包含年度財務報表所規定之所有資料及披露，應連同本集團截至二零一九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二零一九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，惟就本期間之財務資料首次採納之下列經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大的定義

經修訂香港財務報告準則之性質及影響描述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂本闡述並對業務的定義提供額外的指引。該修訂澄清，一組綜合活動及資產須至少包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序，方會被視為一項業務。即使不包含創造產出所需的全部投入及過程亦可視為一項業務。該修訂本移除了對市場參與者能否收購業務並繼續創造產出的評估。反之，其將重點放在所購入的投入及所購入的實質性程序是否共同對創造產出的能力有重大貢獻。該修訂本亦收窄產出的定義，聚焦向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。此外，該修訂本為評估所購入的程序是否屬實質性程序提供指引，並引入選擇性公平值集中度測試，允許對所購入的一組活動及資產是否屬一項業務進行簡化評估。本集團已就於二零二零年一月一日或之後進行之交易或其他事件前瞻應用該等修訂。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無造成任何影響。
- (b) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無造成任何影響。

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動 (續)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響描述如下：(續)

- (c) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本提供了重要性的新定義。新定義列明，倘遺漏、失實陳述或混淆信息，而合理預期該等信息對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表所作出的決定造成影響，則該等信息屬重大。修訂澄清重要性將取決於該等信息的性質及重要性。倘失實陳述資料可合理預期會對主要使用者作出的決定造成影響，則屬於重大。該等修訂對本集團之中期財務資料並無造成任何影響。

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、應佔一間聯營公司(虧損)／溢利、應佔一間合營企業溢利、融資成本及所得稅開支。

分部資產不包括於合營企業及一間聯營公司之投資、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(除租賃負債外)、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)

截至二零二零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>240,023</u>	<u>83,894</u>	<u>1,015,498</u>	<u>1,339,415</u>
分部業績	<u>94,133</u>	<u>21,846</u>	<u>901,273</u>	<u>1,017,252</u>
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益淨額				8,979
應佔一間聯營公司虧損				(44,680)
應佔一間合營企業溢利				20,264
融資成本				(804,444)
除稅前溢利				<u>197,371</u>
所得稅開支				(80,014)
本期間溢利				<u><u>117,357</u></u>

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				(752,904)
除稅前溢利				<u>686,385</u>
所得稅開支				(338,583)
本期間溢利				<u><u>347,802</u></u>

4. 經營分部資料(續)

二零二零年六月三十日
(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>11,670,253</u>	<u>4,823,180</u>	<u>18,804,523</u>	35,297,956
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>3,986,279</u>
資產總值				<u>39,284,235</u>
分部負債	<u>8,508,300</u>	<u>212,185</u>	<u>—</u>	8,720,485
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>22,969,874</u>
負債總值				<u>31,690,359</u>

二零一九年十二月三十一日
(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>13,990,336</u>	<u>4,763,946</u>	<u>14,752,633</u>	33,506,915
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>2,336,770</u>
資產總值				<u>35,843,685</u>
分部負債	<u>6,182,561</u>	<u>188,421</u>	<u>—</u>	6,370,982
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>21,908,609</u>
負債總值				<u>28,279,591</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。

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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	240,023	1,606,812
其他來源收入		
投資物業之租金收入		
— 固定租賃付款	83,894	86,864
城區改建項目之融資部分收入	1,015,498	509,022
	<u>1,339,415</u>	<u>2,202,698</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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
利息收入	89,311	198,632
管理服務收入	50,342	—
衍生金融工具之公平值收益	8,979	17,923
	<u>148,632</u>	<u>216,555</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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	954,287	1,056,408
減：資本化之利息	(149,843)	(303,504)
	<u>804,444</u>	<u>752,904</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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	155,299	1,130,271
物業及設備折舊	2,503	2,131
使用權資產折舊	3,403	—
攤銷	1,218	735
衍生金融工具之公平值收益淨額	(8,979)	(17,923)
匯兌差異淨額	136,396	78,468
經營租賃項下之最低租賃款項	—	4,050
未計入租賃負債計量的租賃款項	4,740	—
僱員福利開支(包括董事薪酬)	86,123	51,654
金融資產減值	95,865	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)	<u>649</u>	<u>671</u>

8. 所得稅

由於本集團於截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
即期：		
中國企業所得稅	93,968	140,558
中國土地增值稅	10,078	116,235
	<u>104,046</u>	<u>256,793</u>
遞延	(24,032)	81,790
	<u>(24,032)</u>	<u>81,790</u>
本期間稅項開支總額	<u><u>80,014</u></u>	<u><u>338,583</u></u>

9. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一九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

每股基本盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本期間溢利(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7,194,417,247(截至二零一九年六月三十日止六個月:7,190,163,103)股計算。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月就攤薄呈列之每股基本盈利金額並無作出調整,原因是認股權證之影響對所呈列之每股基本盈利金額具反攤薄作用。

每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算:

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
母公司權益持有人應佔溢利(千港元)	121,474	358,124
與永續資本證券有關的分派(千港元)	<u>(24,000)</u>	<u>(24,000)</u>
計算每股基本及攤薄盈利所用的溢利(千港元)	<u>97,474</u>	<u>334,124</u>
本期間已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>7,194,417</u>	<u>7,190,163</u>

11. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項		
關聯方	—	8,981
第三方	101,256	53,228
	101,256	62,209
其他應收款項		
關聯方	40,937	978,258
第三方	514,067	565,170
	555,004	1,543,428
減值撥備	656,260 (4,133)	1,605,637 (24,630)
	652,127	1,581,007

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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
現時至 180 日	69,467	38,617
181 至 365 日	19,871	9,642
超過 365 日	11,918	13,950
	101,256	62,209

12. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	(a)	2,008,128	2,107,060
應付關聯方款項	(b)	119,013	205,800
已收取按金、其他應付款項及應計費用	(c)	2,731,814	629,580
應付其他稅項	(c)	516,962	483,703
		<u>5,375,917</u>	<u>3,426,143</u>
分類為流動負債部分		<u>(5,351,627)</u>	<u>(3,392,904)</u>
非流動部分		<u>24,290</u>	<u>33,239</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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,981,947	2,077,350
超過一年	26,181	29,710
	<u>2,008,128</u>	<u>2,107,060</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二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

重大收購及出售事項

於回顧期間，本集團已訂立下列合約：

- (a) 於二零一九年十二月十八日，南興（作為買方）、荃興控股有限公司（作為賣方）與張芳榮先生（作為擔保人）訂立買賣協議，以收購通興之100%已發行股本，代價為人民幣1,050,000,000元（相當於約1,165,700,000港元）。

通興持有保鋒之100%股本權益，而保鋒持有廣州項目公司之51%股本權益，而廣州項目公司持有AEC項目之權益。

AEC項目包括發展三塊土地，總地盤面積約63,637平方米，並將發展為辦公室、公寓及商業用途之樓宇。AEC項目用作銷售及發展之總建築面積分別約352,496平方米及360,655平方米，而AEC項目分為五期進行發展。於本公告日期，第一期涵蓋四座公寓大樓（包括部分零售），而佔可供出售總建築面積約33,081平方米正進行施工，並預期於二零二零年十一月竣工。第二期至第五期用作銷售之總建築面積約319,415平方米，預期於二零二四年三月竣工。

通興收購事項已於二零二零年三月完成，其後，通興及保鋒成為本公司之間接全資附屬公司。於通興收購事項完成後，通興及保鋒之財務業績已併入本集團之財務報表，然而廣州項目公司之財務業績根據適用會計準則並無綜合入賬至本集團而是以權益法作為一間合營企業入賬。

通興收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告。

- (b) 於二零二零年四月二十二日，(i) 本公司之全資附屬公司裕德投資有限公司作為賣方（「裕德」）；(ii) 本公司之非全資附屬公司廣州御宏投資有限公司作為目標公司（「目標公司」）；(iii) 本公司；(iv) 本公司之全資附屬公司天騰投資有限公司；及(v) 獨立於本公司之第三方廣州博浩企業管理合夥企業（有限合夥）作為買方（「買方」）訂立合作開發協議（「合作開發協議」），據此，裕德有條件同意出售而買方有條件同意購買(i) 目標公司之全部股權（「待售股權」），代價為人民幣1,500,000,000元（相當於約1,665,000,000港元）；及(ii) 由裕德及／或本公司附屬公司於出售事項（定義見下文）完成時以貸款方式墊付（其中包括）目標公司之淨款項（「待售貸款」），代價相當於待售貸款於完成時之面值（「出售事項」）。根據上市規則，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章之通知、公告、通函及股東批准之規定。合作開發協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）已於二零二零年七月十七日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）上獲股東批准。有關出售事項及股東特別大會之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十二日及二零二零年七月十七日之公告及二零二零年六月二十四日之通函。

於合作開發協議日期，待售股權相當於目標公司之全部股權，由裕德擁有90%及由廣州融晟投資發展有限公司（「廣州融晟」）擁有10%。完成出售事項之先決條件之一，是裕德須於合作開發協議日期後十二個月當日或之前（或由除目標公司以外之合作開發協議訂約方可能書面協定之較後日期）完成收購由廣州融晟持有之目標公司10%股權（「融晟待售股權」）。

於二零二零年六月十九日，廣州融晟與裕德訂立協議，據此，廣州融晟已同意出售而裕德已同意收購融晟待售股權，代價為零（「融晟待售股權收購事項」）。融晟待售股權收購事項已於二零二零年七月九日完成。融晟待售股權收購事項之進一步詳情分別載於本公司日期為二零二零年六月十九日之公告及二零二零年六月二十四日之通函。

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二零二零年六月十五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，包括審閱截至二零二零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

本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告載列上市規則所要求之所有資料，將在適當時間於聯交所網站（www.hkex.com.hk）及本公司網站（www.zhuguang.com.hk）刊載，並將寄發予股東。

感謝

主席謹代表董事會對一直支持本集團之股東及對本集團盡心作出寶貴貢獻之員工，衷心致謝。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零二零年八月二十八日

於本公告日期，董事會包括(i)六名執行董事，即朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)、劉捷先生(行政總裁)、廖騰佳先生(副主席)、黃佳爵先生(副主席)、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)及葉麗霞女士；及(ii)三名獨立非執行董事，即梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士。

本公告登載於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。