



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



2020 中期報告



* 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	53
簡明綜合全面收益表	54
簡明綜合財務狀況表	55
簡明綜合權益變動表	58
簡明綜合現金流量表	60
中期財務資料附註	62
其他資料	115



公司資料

執行董事

朱慶淞先生
(又名朱慶伊先生)(主席)
劉捷先生(行政總裁)
廖騰佳先生(副主席)
黃佳爵先生(副主席)
朱沐之先生(又名朱拉伊先生)
葉麗霞女士

獨立非執行董事

梁和平先生太平紳士
黃之強先生
馮科博士

審核委員會

梁和平先生太平紳士
(委員會主席)
黃之強先生
馮科博士

薪酬委員會

黃之強先生
(委員會主席)
梁和平先生太平紳士
黃佳爵先生

提名委員會

黃之強先生
(委員會主席)
梁和平先生太平紳士
黃佳爵先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處

香港
中環
金融街8號
國際金融中心第二期
57樓5702-5703室

公司秘書

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



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：

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」)	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
	507,771	47,696
停車位	12,355	1,025
	520,126	48,721



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。

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。



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。

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。



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。

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。



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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

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。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

土地儲備

本集團之策略為維持充足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。於二零二零年六月三十日，本集團及其合營企業於中國的土地儲備約為1,173,653平方米，包括可供出售總建築面積、已預售但未交付之總建築面積以及可供出租總建築面積。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。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

重大投資

於二零二零年六月三十日，本集團於一間聯營公司銀建國際控股有限公司(「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)之投資乃唯一佔本集團資產總值5%或以上之本集團所持重大投資。於二零二零年六月三十日，本集團持有銀建681,240,022股普通股，佔銀建股權之29.56%，乃由本集團於二零一八財政年度以現金代價合共約2,058,415,000港元購入。銀建及其附屬公司(統稱「銀建集團」)主要從物業租賃及投資。於二零二零年六月三十日，有關投資之賬面值為2,110,201,000港元(二零一九年十二月三十一日：2,182,785,000港元)，佔本集團於二零二零年六月三十日之資產總值約5.37%。於回顧期間，並無從有關投資收取股息收入及本集團錄得應佔該投資虧損約44,680,000港元，而二零一九年同期則為應佔該投資溢利約13,692,000港元。誠如銀建日期為二零二零年八月二十八日的二零二零年中期業績公告所披露，(i)銀建之合營企業(「該合營企業」)將向政府備案，並尋求股東批准以促成若干發展計劃儘快實施，其包括建設旨在擴充及改良該合營企業潤滑油產品系列的高端潤滑油產品的生產裝置，以及高性能聚烯烴產品的生產裝置；(ii)銀建集團將以聚烯烴作為原料，向下游終端產品延伸產業鏈；(iii)於二零二零年下半年，銀建集團將加快出售其於不良債權資產的投資，同時抓住當前市場環境提供的單項重組項目機會，增加收入來源；(iv)銀建集團將採取輕資產的發展思路，在管控風險的前提下探索和創新規模化業務投資；及(v)銀建集團亦擬發展增信業務、供應鏈金融等服務於個人及中小微型企業的金融服務業務。本集團將繼續持有該投資作為長期投資。



管理層討論及分析(續)

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。

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。



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1,184,116,000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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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(其股份於聯交所主板上市，股份代號：0171)的虧損。銀建集團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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。



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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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
	19,268,459	18,206,017



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%)。

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) 由執行董事朱慶松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。



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)。

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)

- (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(「二零一九年優先票據」)，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、朱慶松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港元之孖展貸款；(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

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)

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，由執行董事朱慶泓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。



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

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證

由(a) 本公司(作為發行人)；(b) 融德(作為控股股東)；(c) 朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生(合稱「最終股東」)(作為個人擔保人)；及(d) Blooming Rose Enterprises Corp. (「Blooming Rose」)、Heroic Day Limited (「Heroic Day」)、建銀國際海外有限公司(「建銀」)及中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」，連同Blooming Rose、Heroic Day 及建銀，合稱「投資者」)(作為投資者)所訂立日期為二零一九年九月二十二日之有條件票據購買協議(「二零一九年票據購買協議」，經荃興控股有限公司(「荃興」)於二零二零年六月三十日簽立之守約契據及條款及條件修訂契據修訂及補充)，據此，(aa) 本公司將有條件同意向投資者發行本金總額為410,000,000美元(相當於約3,198,000,000港元)之二零一九年優先票據；及(bb) 作為投資者同意認購二零一九年優先票據及進行根據相關交易文件擬進行之其他交易之代價，根據股東於二零一九年十一月二十一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所簽立日期為二零一九年十一月二十七日之認股權證文據向投資者發行認股權證(「二零一九年認股權證」)，行使款額合共為61,500,000美元(相當於約479,700,000港元)，其進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日及二零一九年十一月二十一日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函。

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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

根據二零一九年票據購買協議，融德須就其於本公司持有之3,361,112,000股股份以紐約梅隆銀行香港分行(「BNY HK」)為受益人設立押記(「二零一九年股份押記」)，而最終股東各自已就二零一九年優先票據以BNY HK為受益人訂立個人擔保(合稱「二零一九年擔保」)。二零一九年股份押記於回顧期間及本中期報告日期仍然存續，並須根據上市規則第13.17條披露。二零一九年擔保於回顧期間及本中期報告日期仍然存續。

二零一九年優先票據(於回顧期間及本中期報告日期仍然存續)之條件亦載有融德(控股股東)及最終股東之若干具體履約責任，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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

倘發生(其中包括)下列事件，則構成對二零一九年優先票據條件之違約：

- (i) 融德不再實益擁有至少 3,670,000,000 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 76.03% (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。

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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

於發生違約事件後，二零一九年優先票據將根據二零一九年優先票據之條件即時到期及須予償還。

二零一九年優先票據構成本公司之直接、無條件、已抵押、已擔保、非後償及一般責任，未附帶任何優先權，且彼此之間享有同等權益；除適用法律及法規強制性條文賦予優先地位之任何責任外，本公司於二零一九年優先票據下之付款責任與所有其他由本公司發行、設立或承擔之現有及日後之直接、無條件、無抵押、非後償及一般責任享有至少同等地位。本公司於二零一九年九月二十二日發行本金總額為410,000,000美元(相當於約3,198,000,000港元)之於二零二二年九月二十一日到期之二零一九年優先票據。

於二零一九年十一月二十七日，已向投資者發行行使款額合共為61,500,000美元之二零一九年認股權證。



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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

倘二零一九年認股權證所附之認購權按初步行使價 1.6148 港元獲悉數行使，則二零一九年認股權證將賦予其持有人(「二零一九年認股權證持有人」)認購最多 297,064,651 股股份(「該等認股權證股份」，各為「認股權證股份」)(總面值為 29,706,465.1 港元)之權利。初步行使價每股認股權證股份 1.6148 港元較股份於二零一九年九月二十日(即緊接訂立二零一九年票據購買協議前之最後交易日)於聯交所所報收市價每股股份 1.1 港元溢價約 46.8%。在二零一九年認股權證所附之認購權獲行使後將配發及發行之該等認股權證股份在配發及發行後將在各方面與於配發當日之現有已發行股份享有同等地位，且該等股份將根據股東於二零一九年十一月二十一日舉行之本公司股東特別大會上授予董事之特別授權配發及發行。二零一九年認股權證所附之認購權將自二零一九年認股權證發行日期起計 36 個月止當日屆滿。二零一九年認股權證之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日及二零一九年十一月二十一日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函。

二零一九年認股權證持有人於行使認購權時應付之認購款項可由二零一九年認股權證持有人選擇以下列方式支付：

- (1) 相當於總行使價之行使款額與該二零一九年認股權證持有人持有之任何二零一九年優先票據之尚未償還本金額作抵銷(「抵銷」)；

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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

- (2) 以現金支付予本公司所指定並提前三個營業日以書面形式通知二零一九年認股權證持有人之有關銀行賬戶；
- (3) 支付現金及上述(1)及(2)之抵銷方法二者；或
- (4) 本公司及該二零一九年認股權證持有人可能合理同意之其他付款方法。

假設行使款額合共為61,500,000美元之二零一九年認股權證獲發行且二零一九年認股權證所附之認購權之所有行使款額將由二零一九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479,700,000港元及所得款項淨額約478,000,000港元。目前本公司擬將發行二零一九年認股權證之所得款項淨額用於償還二零一九年優先票據。假設二零一九年認股權證所附之認購權獲悉數行使，本公司就每股認股權證股份收取之淨價格(按發行該等認股權證股份及二零一九年認股權證持有人行使認購權之總所得款項淨額除以該等認股權證股份之總數目計算)約為1.6091港元。於二零二零年六月三十日，概無二零一九年認股權證已獲行使。

董事會認為，發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證乃本公司籌集資金以償還二零一六年債務(定義見下文)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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

本公司已按原定計劃將發行二零一九年優先票據所收到之所得款項悉數用於償還就二零一六年債務應付二零一六年債權人(定義見下文)之貸款本金額(倘該本金額並未如二零一九年票據購買協議所述已獲抵銷或清償)。

就上文而言，上文所用詞彙具有下列涵義：

「二零一六年債權人」	指	根據與本公司發行二零一六年優先票據及二零一六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，包括二零一六年票據持有人；
「二零一六年債務」	指	於二零一九年九月二十二日，二零一六年債務人根據與本公司發行二零一六年優先票據及二零一六年認股權證有關之交易文件產生之所有未償還債務(包括二零一六年票據債務，但不包括二零一六年認股權證債務)；
「二零一六年票據持有人」	指	於二零一九年九月二十二日，尚未行使二零一六年優先票據之所有登記持有人；

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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

「二零一六年票據債務」	指	於二零一九年九月二十二日，二零一六年債務人根據二零一六年優先票據產生之所有未償還債務；
「二零一六年債務人」	指	與本公司發行二零一六年優先票據及二零一六年認股權證有關之交易文件之訂約方，不包括二零一六年票據持有人、BNY HK、其他二零一六年債權人及農銀國際證券有限公司；
「二零一六年優先票據」	指	本公司所發行於二零一九年到期本金總額最多為500,000,000美元之優先有抵押擔保票據，由票據證書及其有關條款及條件(經不時修訂及補充)構成，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二零一九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；
「二零一六年認股權證文據」	指	本公司以平邊契據方式簽立之日期為二零一六年十月十四日之認股權證文據，內容有關二零一六年認股權證；



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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

「二零一六年認股權證」

指

本公司行使款額最多合共為 75,000,000 美元之認股權證，賦予其持有人權利可按初步行使價 1.9995 港元(經不時根據二零一六年認股權證文據調整)與現時經調整行使價 1.79 港元認購股份，由二零一六年認股權證文據及向於二零一九年九月二十二日尚未行使二零一六年認股權證所有登記持有人發出之認股權證證書構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月三日、二零一六年八月二十二日、二零一六年九月二十三日、二零一六年十月十一日、二零一六年十一月十四日及二零一九年一月九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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

「二零一六年認股權證債務」	指	於二零一九年九月二十二日，根據二零一六年認股權證文據應付於二零一九年九月二十二日尚未行使二零一六年認股權證之所有登記持有人之所有金額；及
「條款及條件修訂契據」	指	日期為二零二零年八月二十四日之條款及條件修訂契據，以修訂及補充由本公司、投資者、荃興、融德、最終股東、通興、靄德、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、豐順國際、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、南興、智博、通利、泰恒、雅豪投資、華聲及珠光集團訂立之二零一九年優先票據證書隨附之條款及條件



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

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」)(經熙達與建銀國際證券訂立日期為二零一九年四月二十四日的修正和重述契據及熙達與建銀國際證券訂立日期為二零一九年十一月一日的第二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」)自及包括建銀國際證券孖展貸款首次提款日期(「首次提取日期」)及於二零二零年十月三十日到期(惟倘當日並非為營業日，則為下一個營業日)(「到期日」、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)、450,000,000港元(自及包括二零一九年七月三十一日起至二零一九年十月三十日止)、430,000,000港元(自及包括二零一九年十月三十一日起至二零二零年一月三十日止)、400,000,000港元(自及包括二零二零年一月三十一日起至二零二零年四月二十九日止)及360,000,000港元(自及包括二零二零年四月三十日起至到期日止)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，(i) 自及包括建銀國際證券孖展貸款首次提取日期起至二零一九年三月三十一日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7.75%累計；(ii) 自及包括二零一九年四月一日起至及包括二零一九年十月三十日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；及(iii) 自及包括二零一九年十月三十一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10%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及二零一九年十一月一日之公告。於二零二零年六月三十日，建銀國際證券孖展貸款項下未償還款項為360,000,000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、朱慶崧先生、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」)，以擔保結清熙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。於二零二零年六月三十日，融德於優先貸款人融德賬戶記存之股份中，425,000,000 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、按揭、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到期，並須根據建銀國際證券孖展貸款之條件償還。

贖回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(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」)(經日期為二零二零年一月二十二日之同意書修訂及補充)，據此，本公司將有條件向中國華融澳門(作為第一批投資者)及任何其他人士(包括倘中國華融澳門同意之人士，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及二零二零年一月二十二日之公告。

管理層討論及分析(續)

贖回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澳門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澳門為受益人訂立個人擔保(統稱為「二零一七年擔保」)。

於回顧期間，本公司償還二零一七年優先票據之未償本金額42,000,000美元(相當於約327,600,000港元)，乃以本集團之內部資源撥付，已悉數贖回二零一七年優先票據。隨著本公司於回顧期間悉數贖回二零一七年優先票據，二零一七年優先票據已被註銷。於二零二零年六月三十日，概無二零一七年優先票據尚未贖回，而所有為確保根據二零一七年優先票據履行付款責任而設立之二零一七年股份押記及二零一七年擔保已獲解除。



管理層討論及分析(續)

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	3,545,706	3,671,035

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。

管理層討論及分析(續)

或然負債(續)

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)。

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，於二零二零年六月三十日，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。



管理層討論及分析(續)

資本承擔

於二零二零年六月三十日，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673,073,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,906,936,000港元)，有關詳情載於中期財務資料附註23。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以現金進行償付。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。

資本架構

於二零二零年六月三十日，本公司已發行普通股數目合共為7,194,417,247股(二零一九年十二月三十一日：7,194,417,247股)，而本公司股東權益則約為7,486,073,000港元(二零一九年十二月三十一日：7,465,574,000港元)。於回顧期間，本公司股東權益增加乃主要由於與二零一九年同期本公司權益持有人應佔溢利約358,124,000港元相比，於回顧期間錄得本公司權益持有人應佔溢利約121,474,000港元所致。

於二零二零年六月三十日，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。

於二零二零年六月三十日，本公司有行使款額合共為61,500,000美元之未行使認股權證，其均為二零一九年認股權證。

管理層討論及分析(續)

資本架構(續)

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二零一九年認股權證所附認購權利之任何認購通知。

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

截至二零二零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		(155,299)	(1,130,271)
毛利		1,184,116	1,072,427
投資物業之公平值(虧損)/收益淨額	13	(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		20,264	—
經營溢利		1,001,815	1,439,289
融資成本	6	(804,444)	(752,904)
除稅前溢利	7	197,371	686,385
所得稅開支	8	(80,014)	(338,583)
本期間溢利		117,357	347,802
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		121,474	358,124
非控股權益		(4,117)	(10,322)
		117,357	347,802
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)	11	1.35	4.65

簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	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	228	379,658
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)
	228	379,658



簡明綜合財務狀況表

二零二零年六月三十日

	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
非流動資產			
物業及設備	12	338,764	348,513
投資物業	13	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	15	11,801,308	7,884,171
按公平值計入損益之金融資產	16	2,946,497	1,654,097
遞延稅項資產		97,458	82,736
非流動資產總額		23,761,411	17,084,003
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	14	652,127	1,581,007
預付款項、按金及其他資產	15	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	16	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	9	12,751,942 2,770,882	18,759,682 —
流動資產總額		15,522,824	18,759,682

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二零年六月三十日

		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		
流動負債			
合約負債		2,983,162	2,573,047
貿易及其他應付款項	17	5,351,627	3,392,904
計息銀行及其他借款	19	4,005,301	4,037,192
應付最終控股公司款項	24(b)	344,288	351,550
即期所得稅應付款		2,189,956	2,125,764
衍生金融工具	18	30,962	40,134
流動負債總額		14,905,296	12,520,591
流動資產淨值		617,528	6,239,091
資產總值減流動負債		24,378,939	23,323,094
非流動負債			
其他應付款項	17	24,290	33,239
計息銀行及其他借款	19	15,263,158	14,168,825
遞延稅項負債		1,497,615	1,556,936
非流動負債總額		16,785,063	15,759,000
資產淨值		7,593,876	7,564,094



簡明綜合財務狀況表(續)

二零二零年六月三十日

		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		
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
股本	20	719,442	719,442
永續資本證券	21	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)	—
		7,486,073	7,465,574
非控股權益		107,803	98,520
權益總值		7,593,876	7,564,094

簡明綜合權益變動表

截至二零二零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	
	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	資本儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	永續 資本證券 千港元	所得 認購款項 千港元	總額 千港元	權益 千港元	總權益 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)：														
換算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)	-	(7,943)
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	31,358	-	-	-	749	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

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

	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	資產保留溢利	於其他全面收益確認及於分拆時待售之出售集團有關權益累計之金額	永續資本淨額			總額
(未經審核)	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
於二零二零年一月一日 (經審核)	719,442	5,564,286*	(101,922)*	(619,705)*	239,404*	6,668*	(25,738)*	3,671*	823,052*	-	856,416	7,465,574	98,520	7,564,094
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	121,474	-	-	121,474	(4,117)	117,357
本期間其他全面虧損：														
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(73,071)	-	-	-	-	-	-	-	(73,071)	(16,154)	(89,225)
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	(23,540)	-	-	-	(4,364)	-	-	-	(27,904)	-	(27,904)
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(96,611)	-	-	-	(4,364)	121,474	-	-	20,499	(20,271)	228
轉讓至於其他全面收益確認及於分拆時待售之出售集團有關權益累計之金額	-	-	-	65,830	-	-	-	-	-	(65,830)	-	-	-	-
一名非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,554	29,554
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,000)	-	24,000	-	-	-
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	719,442	5,564,286*	(101,922)*	(650,466)*	239,404*	6,668*	(25,738)*	(663)*	920,526*	(65,830)	880,416	7,486,073	107,803	7,593,876

* 該等儲備賬款包括簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備5,952,045,000港元(二零一九年十二月三十一日：5,889,716,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	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
來自經營活動之現金流量		
除稅前溢利	197,371	686,385
非現金調整總額	550,905	(341,891)
營運資金調整總額	(530,271)	(2,821,067)
經營業務所得／(所用)之現金	218,005	(2,476,573)
已付利息	(705,659)	(747,537)
已付企業所得稅	(46,046)	(101,277)
經營活動所用現金流量淨額	(533,700)	(3,325,387)
來自投資活動之現金流量		
就城區改建項目支付墊款	(3,600,476)	—
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
關聯方償還現金墊款	957,879	110,045
已收利息	50,805	272,382
出售一間附屬公司所收取之按金	1,654,020	—
收購一間合營企業	(1,157,814)	—
購買物業及設備項目	(1,755)	(10,020)
添置投資物業	—	(65,779)
按公平值計入損益之金融資產減少	260,514	295,215
初始期限超過三個月之定期存款減少	1,181,551	2,325,113
受限制現金增加	(185,573)	—
(用於)／來自投資活動之現金流量淨額	(840,849)	3,110,384



簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

	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
來自融資活動之現金流量		
銀行及其他借款所得款項	3,013,175	738,920
償還銀行及其他借款	(1,673,301)	(783,506)
租賃付款之本金部分	(3,990)	—
一名非控股股東注資	29,554	—
(償還予關聯方)／關聯方墊款	(87,565)	489,614
來自融資活動之現金流量淨額	1,277,873	445,028
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(96,676)	230,025
期初之現金及現金等值項目	353,708	544,610
匯率變動影響	(98,608)	28,149
期末之現金及現金等值項目	158,424	802,784
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及現金等值項目	158,406	802,784
計入分類為待售之出售集團之現金及現金等值項目	18	—
	158,424	802,784

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

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。



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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(載於財務報表附註23)。

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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。



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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：

- (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。



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動(續)

- (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。

- (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。

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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損益的計量方式一致，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。



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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。

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	240,023	83,894	1,015,498	1,339,415
分部業績	94,133	21,846	901,273	1,017,252
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				197,371
所得稅開支				(80,014)
本期間溢利				117,357

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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	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)

二零二零年六月三十日

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

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

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

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)

二零二零年六月三十日

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		
投資物業經營租賃之租金收入：		
— 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
	1,339,415	2,202,698

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入

分拆收入資料

截至二零二零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	240,023
收益確認的時間	
於某一時間點轉移的商品	190,618
於一段時間內轉移的商品	49,405
客戶合約收入總額	240,023



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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商品	82,909
-------------	--------

客戶合約收入總額	1,606,812
----------	-----------

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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
	148,632	216,555



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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)
	804,444	752,904

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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)	649	671



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

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
	104,046	256,793
遞延	(24,032)	81,790
本期間稅項開支總額	80,014	338,583

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

9. 分類為待售之出售集團資產

於二零二零年四月二十二日，本集團與(其中包括)一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團同意出售廣州御宏投資有限公司(「御宏」，當時為本公司之非全資附屬公司)之全部股權，代價為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)以及按貸款之面值向御宏墊付之貸款。於二零二零年六月三十日，將於十二個月內出售之本集團應佔御宏之資產已分類為待售之出售集團資產，並於簡明綜合財務狀況表內單獨呈列。於二零二零年六月三十日分類為待售之御宏資產主要為第三方用於城區改建項目之其他應收款項。出售事項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以及本公司日期為二零二零年六月二十四日之通函。

10. 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)。



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

11. 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) 與永續資本證券有關的分派(千港元)	121,474 (24,000)	358,124 (24,000)
計算每股基本及攤薄盈利所用的溢利 (千港元)	97,474	334,124
本期間已發行普通股之加權平均數(千股)	7,194,417	7,190,163

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

12. 物業及設備

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團收購物業及設備 1,755,000 港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：10,020,000 港元）。

13. 投資物業

(未經審核)	竣工 千港元	建設中 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日之賬面值	4,709,808	—	4,709,808
公平值調整虧損淨額	(49,830)	—	(49,830)
匯兌重整	(90,559)	—	(90,559)
於二零二零年六月三十日之賬面值	4,569,419	—	4,569,419
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



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

13. 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二零二零年及二零一九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。

於二零二零年及二零一九年六月三十日，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(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

14. 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
	656,260	1,605,637
減值撥備	(4,133)	(24,630)
	652,127	1,581,007



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

14. 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

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

15. 預付款項、按金及其他資產

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
城區改建項目應收關聯方之其他款項 (a)	12,016,426	8,011,938
城區改建項目應收第三方之其他款項 (a)	3,496,896	3,096,005
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 (b)	766,332	781,445
預付建築成本及其他	221,042	199,047
預付營業稅及其他徵費	103,799	94,484
取得合約之成本	28,226	28,226
其他	54,738	18,978
	16,687,459	12,230,123
減值撥備	(356,184)	(259,295)
	16,331,275	11,970,828
計入分類為待售之出售集團資產之資產	(2,770,864)	—
	13,560,411	—
分類為非流動資產部分	(11,801,308)	(7,884,171)
流動部分	1,759,103	4,086,657



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

15. 預付款項、按金及其他資產(續)

附註：

- (a) 本集團與關聯方及第三方已就城區改建項目訂立項目管理協議。根據項目管理協議，本集團同意向城區改建項目提供資金及項目管理服務。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若干百分比及參考相關受限制項目之表現釐定之若干項目浮動收入。
- (b) 於二零二零年六月三十日，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，已支付按金766,332,000港元(二零一九年十二月三十一日：781,445,000港元)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)

二零二零年六月三十日

16. 按公平值計入損益之金融資產

	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
按公平值計量之其他應收款項	(a)	3,647,385	3,870,580
按公平值計量之其他非上市投資	(b)	94,554	68,510
		3,741,939	3,939,090
分類為流動資產部分		(795,442)	(2,284,993)
非流動部分		2,946,497	1,654,097

附註：

- (a) 於二零二零年六月三十日，按公平值計量之其他應收款項3,647,385,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,870,580,000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16.34%至16.44%(二零一九年十二月三十一日：介乎12.7%至12.9%)。



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

16. 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註：(續)

- (b) 於二零二零年六月三十日，本集團已認購總額94,554,000港元(二零一九年十二月三十一日：68,510,000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。

17. 貿易及其他應付款項

		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
	附註		
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
		5,375,917	3,426,143
分類為流動負債部分		(5,351,627)	(3,392,904)
非流動部分		24,290	33,239

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

17. 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
	2,008,128	2,107,060

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)

二零二零年六月三十日

18. 衍生金融工具

	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
二零一九年認股權證	30,962	40,134

上述認股權證於二零二零年六月三十日及二零一九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)

二零二零年六月三十日

19. 銀行及其他借款

	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
分析為：		
需於下列時間償還之銀行借款：		
一年內或按要求	951,609	1,401,733
第二年	3,970,387	3,735,156
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,132	1,117
	4,923,128	5,138,006
需於下列時間償還之其他借款：		
一年內或按要求	2,776,490	2,036,786
第二年	6,544,347	4,428,068
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,246,123	2,634,683
超過五年	689,849	567,197
	11,256,809	9,666,734
優先票據：		
一年內或按要求	270,513	592,281
第二年	270,513	239,361
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,530,378	2,549,393
	3,071,404	3,381,035
需於下列時間償還之租賃負債：		
一年內或按要求	6,689	6,392
第二年	7,269	7,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	3,160	6,850
	17,118	20,242
分類作流動負債之部分	19,268,459 (4,005,301)	18,206,017 (4,037,192)
非流動部分	15,263,158	14,168,825



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

19. 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317,208,000港元(二零一九年十二月三十一日：322,309,000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3,204,264,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,304,217,000港元)之投資物業已作抵押；
- (iii) 本集團於報告期末之賬面總值約1,156,690,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,054,227,000港元)之發展中物業已作抵押；
- (iv) 本集團於報告期末之賬面總值約1,674,078,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,746,219,000港元)之完成待售物業已作抵押；
- (v) 本集團於報告期末之賬面總值約950,274,000港元(二零一九年十二月三十一日：764,700,000港元)之初始期限超過三個月之定期存款已作抵押；
- (vi) 本集團於報告期末之賬面總值約2,110,201,000港元(二零一九年十二月三十一日：2,182,785,000港元)之於一間聯營公司之投資已作抵押；

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

19. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(a) (續)

- (vii) 本公司之最終控股公司就本集團於報告期末之借款364,796,000港元(二零一九年十二月三十一日：433,691,000港元)執行之本公司股本權益已作抵押；
- (viii) 本集團若干附屬公司就本集團於報告期末之借款6,339,883,000港元(二零一九年十二月三十一日：6,869,061,000港元)之股本權益已作抵押；
- (ix) 本公司之最終控股公司就本集團於報告期末之優先票據3,071,404,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,381,035,000港元)簽立之企業擔保或提供之抵押；
- (x) 本公司就本集團於報告期末之借款12,709,169,000港元(二零一九年十二月三十一日：10,338,600,000港元)簽立之企業擔保；及
- (xi) 若干董事就本集團於報告期末之借款11,868,527,000港元(二零一九年十二月三十一日：10,520,403,000港元)簽立之個人擔保。



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

19. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(b) 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。根據於二零二零年一月二十二日簽署之同意函，本金總額為42,000,000美元之尚未償還二零一七年優先票據之到期日延期至二零二零年十二月十二日。二零一七年優先票據已於二零二零年四月悉數贖回。

(c) 於二零一九年九月二十二日，本公司已發行本金總額為410,000,000美元之三年期有抵押擔保優先票據(「二零一九年優先票據」)，以結清於二零一六年發行之優先票據。本公司可自行選擇於發行日期後第十二個月後任何時間並於到期日前不時按贖回價另加截至贖回日之應計及未付利息贖回全部或部分二零一九年優先票據。本公司須於發行日期後第十二個月當日贖回當時未償還本金額之10%，並須於發行日期後第二十四個月當日贖回當時未償還本金額之10%。二零一九年優先票據之餘下未償還本金額將於二零二二年九月二十一日到期。二零一九年優先票據以美元計值，並按年利率11%計息。

於發行二零一九年優先票據的同時，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(「二零一九年認股權證」)，可以初步行使價本公司每股普通股1.6148港元認購本公司297,064,651股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一九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。

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

19. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

- (d) 本集團賬面值為 1,210,225,000 港元(二零一九年十二月三十一日：1,270,974,000 港元)、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 3,330,537,000 港元(二零一九年十二月三十一日：3,467,090,000 港元)之銀行及其他借款分別以港元、人民幣及美元計值。

20. 股本

	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
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 每股面值 0.1 港元之普通股	719,442	719,442



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

21. 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)

二零二零年六月三十日

22. 財務擔保

截至報告期末，本集團有以下財務擔保：

	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
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	3,545,706	3,671,035

於二零二零年六月三十日，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)

二零二零年六月三十日

22. 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。

23. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本及其他承擔：

	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
已訂約但未撥備：		
發展中物業	616,101	734,768
收購土地使用權	—	1,172,168
於一間合營企業之投資	56,972	—
	673,073	1,906,936

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

24. 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成員
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成員
廣東珠光集團有限公司 (「廣東珠光集團」)	廖騰佳先生被認為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」)	廖騰佳先生被認為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」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

24. 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」)	廖騰佳先生被認為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」)	廖騰佳先生被認為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」)	廖騰佳先生被認為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」)	廖騰佳先生被認為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」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
三亞蘭天投資有限公司 (「三亞蘭天」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州發展汽車城有限公司 (「汽車城」)	本集團之合營企業
北京全營房地產開發有限公司 (「北京全營」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

24. 關聯方交易(續)

(a) 名稱及與關聯方關係(續)

名稱	關係
廣東鹿湖溫泉假日酒店有限公司 (「廣東鹿湖酒店」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州珠光星御公寓有限公司 (「星御公寓」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州悅居房地產有限公司 (「廣州悅居房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州珠光物業管理有限公司 (「廣州珠光物業管理」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
香河珠光房地產開發有限公司 (「香河珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

24. 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	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
	附註		
自廣東珠光集團及其附屬公司 之城區改建項目之融資部分收入	(i)	678,853	509,022
自廣東珠光集團之利息收入	(ii)	46,684	48,765
自合營企業之服務收入	(iii)	3,676	—
自廣州珠光集團及其附屬公司 之服務收入	(iii)	33,882	—
向廣州珠光物業管理支付 之物業管理服務費	(iii)	2,202	1,641

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

24. 關聯方交易(續)

(a) 名稱及與關聯方關係(續)

附註：

- (i) 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其他應收款項。
- (ii) 利息收入乃由收購一項物業開發項目股權之按金按互相協定之利率產生。
- (iii) 上述交易乃根據相關協議條款進行。
- (iv) 於二零二零年六月三十日，廣東珠光集團已就本集團之銀行及其他借款11,523,374,000港元(二零一九年十二月三十一日：10,203,971,000港元)提供抵押及擔保。
- (v) 於二零二零年六月三十日，融德已分別就本集團之優先票據及認股權證3,071,404,000港元及30,962,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,381,035,000港元及40,134,000港元)提供抵押及擔保。
- (vi) 截至二零二零年及二零一九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)

二零二零年六月三十日

24. 關聯方交易(續)

(b) 涉及關聯方之未償還結餘：

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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
計入貿易應收款項之 應收關聯方款項			
— 清遠匯利豪	14, 24(b)(iii)	—	8,981
計入其他應收款項之 應收關聯方款項			
— 廣州從化珠光投資	24(b)(v)	—	948,898
— 北京全營	24(b)(iv)	3,848	7,442
— 怡發實業	24(b)(iv)	14,464	17,452
— 廣東鹿湖酒店	24(b)(iv)	—	1,786
— 星御公寓	24(b)(iv)	—	2,680
— 三亞蘭天	24(b)(iv)	6,569	—
— 廣州悅居房地產	24(b)(iv)	5,474	—
— 香河珠光房地產	24(b)(iv)	3,284	—
— 汽車城	24(b)(iv)	7,298	—
	14	40,937	978,258

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

24. 關聯方交易(續)

(b) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

	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
計入預付款項、按金及其他 資產之涉及關聯方之 其他應收款項			
— 廣東珠光集團		2,814,807	1,356,292
— 廣州珠光房地產		5,035,631	3,701,072
— 廣州從化珠光投資		3,714,014	2,571,663
— 深圳市珠光房地產		451,974	382,911
	15	12,016,426	8,011,938
計入預付款項及按金之 應收關聯方款項			
— 廣東珠光集團	15	766,332	781,445



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

24. 關聯方交易(續)

(b) 涉及關聯方之未償還結餘：(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		
計入按公平值計入損益之 金融資產之應收關聯方款項			
— 北京珠光房地產		1,805,718	1,985,333
— 怡發實業		1,841,667	1,885,247
	16(a)	3,647,385	3,870,580
計入其他應付款項之 應付關聯方款項			
— 廣東珠光集團	24(b)(i)	118,761	205,543
— 廣州從化珠光投資	24(b)(i)	252	257
	17	119,013	205,800
應付最終控股公司(融德) 款項	24(b)(ii)	344,288	351,550

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

24. 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關聯方款項乃由提供管理服務產生，乃根據互相協定之條款結算。
- (v) 計入其他應收款項之應收廣州從化珠光投資款項乃無抵押、免息及按要求償還。



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

24. 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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
袍金	720	720
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	11,163	9,882
退休金計劃供款	30	107
	11,193	9,989
	11,913	10,709

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

25. 金融工具的公平值及公平值等級

本集團金融工具於二零二零年六月三十日及二零一九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。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，因本集團本身的銀行及其他借款的不履約風險而產生的公平值變動被評為微不足道。

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)

二零二零年六月三十日

25. 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：

於二零二零年六月三十日

(未經審核)	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	—	—	3,741,939	3,741,939
金融負債				
衍生金融工具	—	—	30,962	30,962

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

25. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

於二零一九年十二月三十一日

(經審核)	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	—	—	3,939,090	3,939,090
金融負債				
衍生金融工具	—	—	40,134	40,134



中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

25. 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
按公平值計入損益之金融資產：		
於期／年初	3,939,090	5,320,075
期／年內公平值變動	140,753	662,507
期／年內出售	(260,514)	(966,374)
轉撥至按攤銷成本計量之金融資產	—	(948,898)
匯兌調整	(77,390)	(128,220)
於期／年末	3,741,939	3,939,090

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16及附註18披露。

除上文所披露者外，於期／年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。

中期財務資料附註(續)

二零二零年六月三十日

26. 批准中期財務資料

董事會於二零二零年八月二十八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(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AEC項目之權益。

重大收購及出售事項(續)

(a) (續)

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。於本中期報告日期，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。



重大收購及出售事項(續)

- (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伙企業(有限合伙)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。

重大收購及出售事項(續)

(b) (續)

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。



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) 於二零二零年六月三十日，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)
朱慶淞 (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	實益擁有人	13,330,000	0.19%

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，而融德分別由朱慶淞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，朱慶淞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，425,000,000股股份、3,361,112,000股股份及200,000,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券、BNY HK及中國華融資產管理股份有限公司廣東分行(「CHAMCLGDBR」)。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 於二零二零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%
黃佳爵	銀建	實益擁有人	5,690,000	0.25%

(b) 除本中期報告所披露者外，於二零二零年六月三十日，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任何權益及淡倉。

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，於二零二零年六月三十日，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9)
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9)
建銀國際證券(附註1)	抵押權益	425,000,000 (L)	5.91%	—	—	—



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9)
中央滙金投資有限 責任公司(「中央滙金」) (附註2及3)	受控制法團之權益	—	—	50,718,355 (L)	0.70%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—
中國農業銀行股份 有限公司 (「中國農業銀行」) (附註2)	受控制法團之權益	—	—	50,718,355 (L)	0.70%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註2)	受控制法團之權益	—	—	50,718,355 (L)	0.70%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—

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9)
中國建設銀行股份 有限公司(「中國建設 銀行」)(附註3)	受控制法團之權益	—	—	19,608,938 (L)	0.27%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註4)	受控制法團之權益	3,361,788,000 (L)	46.73%	—	—
中國東方資產管理股份 有限公司 (「東方資產」) (附註5)	受控制法團之權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	144,909,586 (S)	2.01%
張芳榮(附註6)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	5.82%	1,449,095 (L)	0.02%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—



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9)
荃興(附註6)	實益擁有人	418,500,000 (L)	5.82%	1,449,095 (L)	0.02%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—
中國華融資產管理股份 有限公司(「中國華融」) (附註7)	受控制法團之權益	220,216,000 (L)	3.06%	—	—
	抵押權益	1,586,000,000 (L)	22.04%	—	—
中國信達資產管理股份 有限公司(「CCAM」) (附註8)	受控制法團之權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	86,221,203 (L)	1.20%

(L) 好倉

(S) 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(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，425,000,000股股份、3,361,112,000股股份及200,000,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券、BNY HK及CHAMCLGDBR。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 根據中國農業銀行及Heroic Day於二零一九年十月十五日存檔之權益披露通知，Heroic Day 持有3,361,112,000股股份及50,718,355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分別於二零一九年十月十六日及二零一九年十月十五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35.29%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於Heroic Day 持有之股份及相關股份中擁有權益。
3. 根據中國建設銀行於二零一九年九月二十七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3,361,112,000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十月十六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。



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BNY於二零一九年九月二十四日存檔之權益披露通知，Bank of New York Mellon持有3,361,788,000股股份之直接權益及可供借出的股份合共588,000股，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Bank of New York Mellon持有之股份中擁有權益。
5. 根據東方資產於二零一九年十一月二十八日存檔之權益披露通知，Blooming Rose持有3,361,112,000股股份之直接權益及144,909,586股相關股份之淡倉，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 Ltd(「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 Rose持有之股份及相關股份中擁有權益。
6. 根據荃興於二零二零年六月三十日存檔之權益披露通知，荃興(由張芳榮先生全資擁有)持有3,779,612,000股股份及1,449,095股相關股份之直接權益。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)

7. 根據中國華融於二零二零年五月十三日存檔之權益披露通知(「中國華融通知」)，Linewear Assets Limited(「Linewear」)之全資附屬公司堅越有限公司(「堅越」)持有220,216,000股股份之直接權益。Linewear為華融國際金融控股有限公司(「華融國際金融」)之全資附屬公司。華融國際金融由Camellia Pacific Investment Holding Limited(「Camellia Pacific」)持有51%權益，而Camellia Pacific則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」)、華融置業有限責任公司(「華融置業」)及中國華融分別持有1.8%、13.36%及84.84%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，Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、華融國際、華融致遠、華融置業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，CHAMCLGDBR持有1,586,000,000股股份之直接權益，並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，中國華融被視為於CHAMCLGDBR持有之股份中擁有權益。
8. 根據CCAM於二零一九年十一月二十九日存檔之權益披露通知，信達持有3,361,112,000股股份及86,221,203股相關股份之直接權益，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及相關股份中擁有權益。
9. 於二零二零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。



主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉(續)

- (b) 除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，董事及本公司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、出售或贖回本公司之證券

於回顧期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

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」)。主席朱慶崧先生(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
朱慶崧

香港，二零二零年八月二十八日