

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)

二零二一年中期業績

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」)截至二零二一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二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
按經營分部收入：		
— 物業發展	535,117	240,023
— 項目管理服務	954,462	1,015,498
— 物業投資	99,596	83,894
投資物業之公平值虧損淨額	(54,331)	(49,830)
本期間溢利	271,917	117,357
母公司權益持有人應佔本期間溢利	278,228	121,474
	<u> </u>	<u> </u>
	於二零二一年	於二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
資產總值	43,379,084	36,930,194
負債總值	33,623,397	27,511,242
權益總值	9,755,687	9,418,952
	<u> </u>	<u> </u>

* 所譯中文名稱僅供識別

管理層討論及分析

市場及業務回顧

在二零二一年上半年，儘管2019冠狀病毒病（「COVID-19」）疫情持續給世界經濟發展帶來不確定性，中華人民共和國（「中國」）樓市調控總基調仍保持求穩不變。於回顧期間，中國一、二線城市（尤其是於長三角與粵港澳大灣區的一、二線城市）的物業市場趨好明顯。國內樓市整體成交情況及成交價格持平。長三角與粵港澳大灣區物業市場規模持續領先增長。在市場環境趨於穩定，金融監管趨於收緊，中國各家房企積極有效地應對環境的變化，共同努力維護樓市的平穩健康發展。

在二零二零年，廣州市政府發佈了《中共廣州市人民政府廣州市委關於深化城市更新工作推進高質量發展的實施意見》（稱為「該意見」），該意見圍繞「1+1+N」城市更新政策檔的工作要求，市規劃和自然資源局將城市更新納入國土空間規劃中，推動城市更新專案落地實施。該意見中亦透露了未來10年廣州市舊城轉型藍圖。10年時間，廣州要落實合共388條城中村的轉型，計劃分為三步走，透過三年實施計劃、五年行動方案和十年改造計劃。

在二零二一年，亦即「十四五」規劃的第一年，中國政府強調之原則房住不炒定位更加清晰，地產行業已加速向存量時代轉型。《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二零三五年遠景目標的建議》提出，加強城鎮老舊社區改造和社區建設，明確將實施一批重大工程，此與本公司的全資子公司及本公司城市更新組成員廣州珠光城市更新集團有限公司的持續理念不謀而合。

本公司城市更新組將持續以「城市更新專家」的專業態度為本集團落實做好各城市更新專案工作，確保本集團未來三年最重要的土地供應來源，強化本集團未來發展特色和競爭優勢。本集團亦會加快與其戰略合作夥伴尋找多方面合作，加強並鞏固作為「城市更新專家」行業地位。

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1,458,314,000港元及已售合約建築面積（「建築面積」）約45,712平方米（「平方米」），較二零二零年同期分別增加約80.4%及輕微減少約6.2%。於回顧期間已訂約之物業銷售及已售合約建築面積之詳情列示如下：

項目	已售合約 (千港元)	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光金融城壹號	1,200,530	21,980
珠光·新城御景（「新城御景」）	125,733	14,654
御景雅苑	53,693	3,144
珠光·雲嶺湖	32,014	2,590
珠光·御景山水花園（「御景山水花園」）	12,477	807
珠光·天湖御景花園（「天湖御景」）	6,032	485
珠光·逸景	2,322	145
	<hr/>	<hr/>
	1,432,801	43,805
停車位	25,513	1,907
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,458,314</u>	<u>45,712</u>

於二零二一年六月三十日，本集團擁有下列物業發展項目，其詳情如下：

珠光金融城壹號 — 100% 權益

「珠光金融城壹號」位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，鄰近廣州地鐵5號線之三溪站，且位於天河區已規劃之廣州國際金融城範圍內。該項目之總地盤面積約63,637平方米，正分四期發展為辦公室樓宇、高端公寓樓宇、購物中心及包含地下停車場在內的商業綜合大樓。該項目之總可售面積為約352,158平方米。於回顧期間，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約21,980平方米之合約銷售額約1,200,530,000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355,352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。第一期已於二零一七年開始預售並於二零一八年開始交付。第二期已於二零一七年開始預售，並於二零一九年竣工並開始交付。第三期亦於二零二零年開始交付。第一期、第二期及第三期的總建築面積分別約262平方米、878平方米及5,449平方米已於回顧期間交付。於回顧期間，總建築面積約9,957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14,654平方米之合約銷售額約125,733,000港元。

御景雅苑 — 50% 權益

「御景雅苑」位於中國廣東省中山市南區福湧果基。該項目的地盤面積及總可售面積分別為約15,745平方米及約38,005平方米。該項目計劃發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場，已於二零二零年竣工。於二零二一年六月三十日，該項目交付之總建築面積約5,947平方米。於回顧期間，「御景雅苑」錄得建築面積約3,144平方米之合約銷售額約53,693,000港元。

珠光·雲嶺湖 — 100% 權益

「珠光·雲嶺湖」位於中國廣東省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)已於二零一七年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21,362平方米。第二期已交付總建築面積約16,403平方米，其中約797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二零二一年下半年交付。於回顧期間，「珠光·雲嶺湖」錄得建築面積約2,590平方米之合約銷售額約32,014,000港元。

御景山水花園 — 100% 權益

「御景山水花園」位於中國廣東省廣州市從化江浦鎮九裡步區省道G105線地段(「G105國道」)，連接往來廣州市的多條高速公路，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758,606平方米，項目將分為四期進行。於二零二一年六月三十日，該項目交付之總建築面積約13,448平方米。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807平方米之合約銷售額約12,477,000港元。

天湖御景 — 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣東省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 93,018 平方米。第二期已交付之總建築面積約為 45,284 平方米，其中約 85 平方米已於回顧期間交付。於回顧期間，「天湖御景」錄得建築面積約 485 平方米之合約銷售額約 6,032,000 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 45,310 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。於二零二一年六月三十日，第一期及第二期交付之可供出售總面積分別約 75,895 平方米及約 69,702 平方米。於回顧期間，第一期及第二期交付的總建築面積約 1,675 平方米。於回顧期間，「珠光·逸景」錄得建築面積約 145 平方米之合約銷售額約 2,322,000 港元。

花城御景花園 — 100% 權益

本集團於二零一八年收購「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銷售總建築面積約 108,675 平方米。約 108,675 平方米之建築面積中，約 48,043 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 60,632 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。於二零二一年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為 86,739 平方米。

天鷹項目 — 100% 權益

「天鷹項目」位於中國廣東省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。該項目計劃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，已於二零一九年竣工。交付的總建築面積約49,766平方米，其中，於回顧期間交付約1,323平方米。

梅州潮塘項目 — 100% 權益

「梅州潮塘項目」位於中國廣東省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34,202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。十九幢建築面積約5,226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。

珠控國際中心 — 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣東省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。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」位於中國廣東省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28,909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。於二零二一年六月三十日，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。

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。於二零二一年六月三十日，本集團於中國的土地儲備合共約為915,851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。

項目管理服務

本集團一直憑藉其在項目管理及城市更新方面的專業知識，就物業發展項目及城市更新項目向客戶提供項目管理服務。在開展提供項目管理服務的業務時，服務供應商據此向一名客戶墊付資金作為所提供其服務的一部分及屬一般商業慣例，因此，本集團向客戶提供撥資(即發展成本，包括但不限於客戶之相關物業發展項目或城市更新項目之土地成本、前期工程費用、建築及安裝工程費用、市政及環境工程費用，公共配套費用以及發展相關項目所需之其他間接開發費用)以及就項目向客戶提供項目管理服務。作為回報，本集團有權享有項目管理服務收入(即經參考協定資金佔用利率(按百分比計算)及本集團墊付之項目發展成本釐定之資金佔用費)，以及經參考相關項目之表現釐定之若干項目浮動收入，惟根據訂約各方訂立之相關項目管理服務協議須受限於若干限制條件。於回顧期間，本集團錄得項目管理服務分部收入約954,462,000港元，而二零二零年同期則錄得約1,015,498,000港元。該經營分部產生之收入減少主要歸因於本集團於回顧期間訂立之項目管理服務協議數目減少所致。本集團將繼續憑藉其於項目管理及城市更新方面的專業知識，進一步發展項目管理服務以擴大收入來源。

物業投資

於二零二一年六月三十日，本集團擁有(1)位於中國廣東省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(二零二零年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約43,918平方米(二零二零年十二月三十一日：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15,918平方米(二零二零年十二月三十一日：14,832平方米)之若干樓層；(4)一間位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村建築面積約7,389平方米(二零二零年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約18,356平方米(二零二零年十二月三十一日：18,483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」及若干商業物業已部分租出，租金收入總額約為99,596,000港元，與二零二零年同期約83,894,000港元相比上升約18.7%。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。

展望

二零二一年下半年，預料中國物業市場逐步回歸平穩。在行業集中度日趨加強的情況下，地產開發既要把握城市輪動的機會，合理戰略佈局，又要聚焦優勢區域，深耕重點城市，進行深度研究分析不同客戶的需求及加強與發展商合作，迎來更大的發展空間。本集團將持續拓展優質土地儲備，未來堅持中國政府「1+1+N」發展戰略，重點佈局粵港澳大灣區。本集團將持續落實其重點關注城市更新項目以支撐其中長期發展，以滿足其短期需求的策略。

二零二一年下半年，本集團之待售貨量將仍主要為在廣州地區之準現房項目，未來本集團將持續加大其在廣州地區的推售力度。廣州地區仍將為本集團二零二一年的重點銷售區域而本集團須緊盯在售市場的銷售節奏。就獲取土地而言，未來本集團將主要透過城市更新項目取得其土地資源，將發揮其競爭優，提振其城市更新業務。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。本集團亦會加快與其戰略合作夥多方面合作加強並鞏固作為「城市更新專家」行業地位。

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、項目管理服務及物業投資的收入。本集團於回顧期間的總收入約1,589,175,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：1,339,415,000港元)，與二零二零年同期相比增加約18.6%。

於回顧期間之物業發展收入約535,117,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：240,023,000港元)。該增加主要由於回顧期間交付的物業數目較二零二零年同期增加所致。

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954,462,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：1,015,498,000港元)。該減少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減少。

本集團於回顧期間之租賃收入較二零二零年同期錄得增幅18.7%。租金收入由截至二零二零年六月三十日止六個月約83,894,000港元增加至回顧期間約99,596,000港元，主要是由於回顧期間本集團已租賃的投資物業的建築面積增加所致。

毛利

儘管本集團整體收入有所增加，本集團之毛利由截至二零二零年六月三十日止六個月約1,184,116,000港元減少至回顧期間約1,164,631,000港元，主要由於回顧期間內本集團交付之物業開發分部項下物業的產品結構發生變化。

投資物業之公平值虧損淨額

相比二零二零年同期約49,830,000港元的投資物業之公平值虧損淨額，於回顧期間之投資物業之公平值虧損淨額為約54,331,000港元。於回顧期間之投資物業之公平值虧損淨額主要由於「珠控國際中心」以及由本集團持有於中國廣東省之若干商業物業之公平值於二零二一年六月三十日有所減少所致。

其他收入及收益

本集團之其他收入及收益於回顧期間增加至約 546,293,000 港元 (截至二零二零年六月三十日止六個月：148,632,000 港元)。該增加乃主要由於 (1) 本集團於回顧期間就收購本公司一間附屬公司廣州發展汽車城有限公司 (「廣州項目公司」) 之餘下 49% 股權而產生之議價收購之暫定收益約 257,505,000 港元 (截至二零二零年六月三十日止六個月：無)；及 (2) 本集團於回顧期間錄得外匯收益約 153,839,000 港元，原因為人民幣 (「人民幣」) 兌港元升值，而本集團錄得截至二零二零年六月三十日止六個月之外匯虧損為約 136,396,000 港元並在本文呈列的簡明綜合損益表中將其入賬為「其他開支」。

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二零二零年六月三十日止六個月的約 161,947,000 港元增加至回顧期間約 240,438,000 港元。該增加乃主要由於本集團於回顧期間產生的員工成本增加導致行政費用較二零二零年同期增加所致。

其他開支

本集團之其他開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的約 139,628,000 港元增加至回顧期間約 377,651,000 港元。該增加乃主要由於 (1) 於回顧期間根據適用會計政策就重新計量合營企業已有權益錄得暫定虧損約 250,286,000 港元 (截至二零二零年六月三十日止六個月：無)，而此與本集團持有之廣州項目公司之 51% 股權有關；及 (2) 本集團就回顧期間錄得之衍生金融工具之公平值虧損淨額約 119,336,000 港元 (在對本公司於二零一九年發行且於二零二一年六月三十日尚未行使之認股權證 (「二零一九年認股權證」) 進行公平值評估後) 與本集團截至二零二零年六月三十日止六個月錄得之衍生金融工具之公平值收益淨額約 8,979,000 港元之比較。

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二零二零年六月三十日止六個月的約140,753,000港元增加至回顧期間約210,942,000港元。該增加乃主要由於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)之公平值增加。

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74,294,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：44,680,000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。

融資成本

本集團於回顧期間之融資成本約799,994,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：804,444,000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。融資成本略減主要由於回顧期間資本化至開發成本的利息開支較二零二零年同期增加所致。

所得稅開支

本集團於回顧期間之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109,073,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：93,968,000港元)、土地增值稅約41,045,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：10,078,000港元)及遞延稅項開支約6,032,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：遞延稅項抵免24,032,000港元)入賬列作本集團之所得稅總額約156,150,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：80,014,000港元)。於回顧期間之所得稅開支總額增加乃主要由於與二零二零年同期相比，於回顧期間本集團所產生之須繳納所得稅之收入增加所致。

本期間溢利

本集團於回顧期間之溢利約為271,917,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：117,357,000港元)，與二零二零年同期相比增加約131.7%。溢利增加乃主要由於(1)與本集團截至二零二零年六月三十日止六個月錄得之金融資產減值虧損撥備淨額約95,865,000港元相比，本集團於回顧期間錄得之金融資產減值虧損淨額撥回為約58,917,000港元；及(2)與本集團截至二零二零年六月三十日止六個月錄得之外匯虧損約136,396,000港元相比，本集團於回顧期間因人民幣兌港元升而錄得之外匯收益為約153,839,000港元所致，並由以下各項所部分抵銷：(a)本集團錄得之行政費用由截至二零二零年六月三十日止六個月約152,324,000港元增加至於回顧期間約225,085,000港元，主要是由於本集團於回顧期間所產生之員工成本增加所致；(b)與本集團截至二零二零年六月三十日止六個月確認之公平值收益淨額約8,979,000港元相比，在對本公司於二零二一年六月三十日尚未行使之二零一九年認股權證進行公平值評估後，本集團於回顧期間確認之衍生金融工具公平值虧損淨額約119,336,000港元；及(c)本集團產生之所得稅開支由截至二零二零年六月三十日止六個月約80,014,000港元增加至於回顧期間約156,150,000港元。

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。本集團並無季節性的借款需求。

現金水平

於二零二一年六月三十日，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2,560,032,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,512,180,000港元)。本集團之現金及現金等值項目主要以人民幣、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：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	9,231,905	5,671,151
銀行貸款 — 無抵押及有擔保	239,833	236,849
優先票據 — 有抵押	2,117,462	2,438,908
其他借款 — 有抵押	7,711,481	8,580,261
其他借款 — 無抵押及有擔保	80,000	100,000
租賃負債	10,429	13,850
	<u>19,391,110</u>	<u>17,041,019</u>

- (a) 於二零二一年六月三十日，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、一項孖展貸款及定期貸款融資)；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約1,073,529,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,037,773,000港元)、約16,046,299,000港元(二零二零年十二月三十一日：13,281,930,000港元)及約2,271,282,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,721,316,000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12.40%(二零二零年十二月三十一日：3%至14%)之固定利率計息，以及約63.23%(二零二零年十二月三十一日：41.58%)的銀行貸款乃按介乎1%至13%(二零二零年十二月三十一日：2.35%至13%)之固定利率計息，而餘下36.77%(二零二零年十二月三十一日：58.42%)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。於二零二一年六月三十日，本集團資產負債比率為63%(二零二零年十二月三十一日：61%)。

- (c) 於二零二一年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約9,232,000,000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、梅州御景房地產有限公司、廣東海聯大廈有限公司、廣州發展汽車城有限公司及廣州佳譽投資有限公司)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)於二零二一年七月最後到期之本金額為38,770,000港元之循環銀行貸款；(2)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；(3)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；(4)於二零二一年九月到期之本金額為14,040,000美元之銀行貸款；(5)於二零二一年九月到期之本金額合共為198,560,000港元之銀行貸款；(6)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；(7)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)；(8)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；(9)於二零二二年三月到期之本金額為2,150,000港元之銀行貸款；(10)於二零二二年六月到期之本金額為92,640,000港元之銀行貸款；(11)於二零二二年六月到期之本金額為11,600,000港元之銀行貸款；(12)於二零二二年六月到期之本金額為5,770,000美元之銀行貸款；(13)於二零二二年六月到期之本金額為人民幣40,000,000元之銀行貸款；(14)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；(15)須五年內分期償還之本金額為人民幣2,891,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二四年十二月到期)；(16)於二零三三年二月到期之本金額為人民幣150,000,000元之銀行貸款；及(17)於二零三五年九月到期之本金額為人民幣2,500,000,000元之銀行貸款。
- (d) 於二零二一年六月三十日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保銀行貸款約240,000,000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) 於二零二一年六月三十日，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283,850,000美元（相當於約2,117,000,000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」）、通興投資有限公司（「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) 於二零二一年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約7,711,000,000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) 本集團計入物業及設備之在建資產；(iii) 本集團之投資物業；(iv) 由廣東珠光集團提供之證券；(v) 本公司附屬公司（即廣州市潤啟房地產有限公司、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；(vi) 由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(vii) 由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保；(viii) 融德擁有之425,000,000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) 於二零二一年十月到期之本金額為290,000,000港元之孖展貸款；(2) 須於兩年內分期償還之本金額合共為人民幣165,500,000元之貸款（最後一期於二零二一年十一月到期）；(3) 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）；(4) 須於四年內分期償還之本金額為人民幣629,600,000元之貸款（最後一期於二零二一年十二月到期）；(5) 須

於三年內分期償還之本金額為人民幣450,000,000元之貸款(最後一期於二零二二年一月到期)；(6)須於五年內分期償還之本金額為人民幣1,104,300,000元之貸款(最後一期於二零二二年六月到期)；(7)於二零二二年十二月到期之本金額為人民幣2,500,000,000元之貸款；(8)於二零二三年一月到期之本金額為人民幣1,200,000,000元之貸款；(9)於二零二三年一月到期之本金額為人民幣1,200,000,000元之貸款；(10)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(11)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) 於二零二一年六月三十日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款80,000,000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於二零二一年十二月到期之本金額為80,000,000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：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 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	3,336,771	3,643,803

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，本集團於二零二一年六月三十日並無重大或然負債(二零二零年十二月三十一日：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。

資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團就發展中物業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2,644,100,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,789,513,000港元)。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內並無任何重大資本開支或資本資產計劃。

資本架構

於二零二一年六月三十日，本公司已發行普通股數目合共為7,225,632,753股(二零二零年十二月三十一日：7,194,417,247股)，而本公司股東權益則約為9,660,857,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,318,649,000港元)。於回顧期間，本公司股東權益增加乃主要由於與二零二零年同期本公司權益持有人應佔溢利約121,474,000港元相比，於回顧期間錄得本公司權益持有人應佔溢利約278,228,000港元所致。

於二零二一年六月三十日，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。

於二零二一年六月三十日，本公司有行使款額合共為 55,037,589 美元之未行使認股權證，其均為二零一九年認股權證。

於回顧期間及直至本公告日期，本公司已收到二零一九年認股權證持有人之認購通知，內容有關行使二零一九年認股權證隨附之認購權，總行使金額達 6,462,411 美元，而本公司已向二零一九年認股權證持有人配發及發行合共 31,215,506 股股份。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團共僱用 437 名員工於香港及中國工作（二零二零年十二月三十一日：289 名）。於回顧期間，本集團的整體員工成本約為 167,148,000 港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：86,123,000 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	
		二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
收入	5	1,589,175	1,339,415
銷售成本		<u>(424,544)</u>	<u>(155,299)</u>
毛利		1,164,631	1,184,116
投資物業之公平值虧損淨額		(54,331)	(49,830)
其他收入及收益	5	546,293	148,632
銷售及營銷開支		(15,353)	(9,623)
行政費用		(225,085)	(152,324)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動		210,942	140,753
金融資產之減值虧損淨額		58,917	(95,865)
其他開支		(377,651)	(139,628)
融資成本	6	(799,994)	(804,444)
應佔一間聯營公司虧損		(74,294)	(44,680)
應佔合營企業(虧損)/溢利		<u>(6,008)</u>	<u>20,264</u>
除稅前溢利	7	428,067	197,371
所得稅開支	8	<u>(156,150)</u>	<u>(80,014)</u>
本期間溢利		<u>271,917</u>	<u>117,357</u>
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		278,228	121,474
非控股權益		<u>(6,311)</u>	<u>(4,117)</u>
		<u>271,917</u>	<u>117,357</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>3.53</u>	<u>1.35</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	271,917	117,357
本期間其他全面虧損		
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	(8,164)	(89,225)
應佔一間聯營公司之其他全面收益／(虧損)	7,987	(23,540)
於往後期間可能重新分類至損益 的其他全面虧損淨額	(177)	(112,765)
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)
本期間其他全面虧損，扣除稅項	(177)	(117,129)
本期間全面收益總額	271,740	228
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	277,213	20,499
非控股權益	(5,473)	(20,271)
	271,740	228

簡明綜合財務狀況表

		二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 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		414,133	366,393
投資物業		3,802,335	3,774,285
無形資產		9,932	10,673
商譽		88,086	87,081
於合營企業之投資		11,898	1,657,569
於一間聯營公司之投資		1,520,089	1,586,396
貿易應收款項	11	8,940,012	8,352,626
按公平值計入損益之金融資產		1,535,453	1,585,462
遞延稅項資產		8,317	18,177
非流動資產總額		<u>16,330,255</u>	<u>17,438,662</u>
流動資產			
發展中物業		10,427,047	918,433
完成待售物業		3,276,859	3,617,252
貿易應收款項	11	6,726,117	6,231,006
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,579,973	3,676,303
預付所得稅		197,382	163,779
按公平值計入損益之金融資產		1,281,419	2,372,579
受限制現金		1,368,713	1,353,143
初始期限超過三個月之定期存款		1,087,191	1,103,808
現金及現金等值項目		104,128	55,229
流動資產總額		<u>27,048,829</u>	<u>19,491,532</u>
流動負債			
合約負債		2,339,073	1,482,331
貿易及其他應付款項	12	5,205,823	3,858,256
計息銀行及其他借款		7,110,358	7,956,461
所得稅應付款項		3,635,243	3,454,683
衍生金融工具		124,242	19,645
流動負債總額		<u>18,414,739</u>	<u>16,771,376</u>
流動資產淨值		<u>8,634,090</u>	<u>2,720,156</u>
資產總值減流動負債		<u>24,964,345</u>	<u>20,158,818</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 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	344,432	353,223
計息銀行及其他借款		12,280,752	9,084,558
遞延稅項負債		2,583,474	1,302,085
		<u>15,208,658</u>	<u>10,739,866</u>
非流動負債總額			
		<u>9,755,687</u>	<u>9,418,952</u>
資產淨值			
		<u>9,755,687</u>	<u>9,418,952</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
股本		722,563	719,442
永續資本證券		928,416	904,416
儲備		8,009,878	7,694,791
		<u>9,660,857</u>	<u>9,318,649</u>
非控股權益		94,830	100,303
		<u>9,755,687</u>	<u>9,418,952</u>
權益總值		<u>9,755,687</u>	<u>9,418,952</u>

附註：

1. 公司及集團資料

珠光控股集團有限公司（「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，本公司之控股公司及最終控股公司均為融德投資有限公司，乃於英屬處女群島註冊成立。

2. 呈列基準

於二零二一年六月三十日，本集團有總賬面值約為 1,191,000,000 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 19,391,000,000 港元之未償還計息銀行及其他借款，當中約為 7,110,000,000 港元於報告期末起一年內到期償還，包括境外借款約 1,475,000,000 港元及於中國內地之境內借款約 5,635,000,000 港元。

鑒於於二零二一年六月三十日，本集團有總賬面值約為 7,110,000,000 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 2,200,000,000 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基準而編製，及董事認為本集團有足夠營運資金為自二零二一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。

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動

截至二零二一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，應連同本集團截至二零二零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二零二零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9號、 香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號修訂本 香港財務報告準則第16號修訂本	Covid-19 相關租金減免 二零二一年六月三十日後與Covid-19 相關 租金減免 (提早採納)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- (a) 現有利率基準由可替代無風險利率（「無風險利率」）取代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）將處理影響財務申報之過往修訂未有處理的問題。第二階段之修訂提供可行權宜方法，以便就釐定金融資產及負債之合約現金流量基準變動進行會計處理時，毋須調整金融資產及負債之賬面值即可更新實際利率，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革要求就對沖名稱及對沖文件所作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過香港財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被制定為風險組成部分時，該等修訂亦暫停寬免實體須符合可單獨識別的規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已符合可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險的組成部分須於未來24個月成為可單獨識別。此外，該等修訂亦要求實體披露額外資料，以使財務報表之使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略之影響。

本集團於二零二一年六月三十日持有根據香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）、倫敦同業拆放利率（「倫敦同業拆放利率」）及人民幣基準借貸利率以港元及外幣計值之若干計息銀行借款。由於該等借款於期內並不會由無風險利率取代，故該修訂本不會對本集團之財務狀況及表現有任何重大影響。倘該等借款的利率於未來期間由無風險利率取代，本集團將於符合「經濟上等同」標準的情況下修改該等借款後採用此可行權宜方法。

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詳述如下：(續)

- (b) 香港財務報告準則第16號修訂本為承租人提供一個可行權宜方法以選擇就Covid-19疫情的直接後果產生的租金寬減不應用租賃修改會計處理。該可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬減，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。於二零二一年四月，香港會計師公會頒佈另一項香港財務報告準則第16號修訂本二零二一年六月三十日後與Covid-19相關租金減免，以擴大可行權宜方法的適用範圍，以適用於任何僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款的租賃付款減幅(「二零二一年修訂本」)。二零二一年修訂本適用於二零二一年四月一日或之後開始之年度，且應追溯應用，並將初時應用該修訂本的任何累積影響確認為對當前會計期間開始時保留溢利期初餘額的調整。允許提早應用。

本集團於二零二一年一月一日提早採納二零二一年修訂本，並選擇於截至二零二一年六月三十日止期間就Covid-19疫情的直接後果產生的所有由出租人授出的租金減免(僅影響原本於二零二二年六月三十日或之前到期的付款)不應用租賃修改會計處理。該修訂本對本集團的中期財務報表並無重大影響。

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) 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；及
- (c) 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。

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、應佔一間聯營公司溢利／虧損、應佔合營企業溢利／虧損、融資成本(租賃負債利息除外)及所得稅開支以及總部企業開支。

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、分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市投資、受限制現金、初始期限超過三個月之定期存款以及現金及現金等值項目，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)

截至二零二一年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 千港元	項目管理 服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分部收入：(附註5) 銷售予外部客戶	<u>535,117</u>	<u>954,462</u>	<u>99,596</u>	<u>1,589,175</u>
分部業績	<u>101,446</u>	<u>1,306,906</u>	<u>25,257</u>	<u>1,433,609</u>
對賬：				
衍生金融工具之公平值虧損淨額				(119,336)
應佔一間聯營公司虧損				(74,294)
應佔合營企業虧損				(6,008)
企業及其他未分配開支				(6,480)
融資成本(於租賃負債之利息除外)				<u>(799,424)</u>
除稅前溢利				428,067
所得稅開支				<u>(156,150)</u>
本期間溢利				<u>271,917</u>

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	項目管理 服務 千港元	物業投資 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>1,015,498</u>	<u>83,894</u>	<u>1,339,415</u>
分部業績	<u>94,133</u>	<u>901,273</u>	<u>21,846</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(於租賃負債之利息除外)				<u>(804,444)</u>
除稅前溢利				197,371
所得稅開支				<u>(80,014)</u>
本期間溢利				<u>117,357</u>

4. 經營分部資料(續)

二零二一年六月三十日
(未經審核)

	物業發展 千港元	項目管理 服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>16,616,191</u>	<u>18,255,588</u>	<u>4,333,816</u>	39,205,595
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>4,173,489</u>
資產總值				<u>43,379,084</u>
分部負債	<u>7,641,639</u>	<u>—</u>	<u>258,117</u>	7,899,756
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>25,723,641</u>
負債總值				<u>33,623,397</u>

二零二零年十二月三十一日
(經審核)

	物業發展 千港元	項目管理 服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>8,457,684</u>	<u>18,386,408</u>	<u>4,152,512</u>	30,996,604
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>5,933,590</u>
資產總值				<u>36,930,194</u>
分部負債	<u>5,448,601</u>	<u>—</u>	<u>258,791</u>	5,707,392
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>21,803,850</u>
負債總值				<u>27,511,242</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超過90%產生於中國內地，且本集團之分部資產超過90%均位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料並不會給本中期財務資料使用者提供更多有用資料。

主要客戶資料

截至二零二一年六月三十日止六個月，收入約954,462,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：678,853,000港元)乃來自一名單一客戶，其為一名關聯方且該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。

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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	535,117	240,023
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	99,596	83,894
城區改建項目之融資部分收入	954,462	1,015,498
	<u>1,589,175</u>	<u>1,339,415</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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
利息收入	83,437	89,311
管理服務收入	38,464	50,342
衍生金融工具之公平值收益	—	8,979
議價收購暫定收益	257,505	—
匯兌收益	153,839	—
其他	13,048	—
	<u>546,293</u>	<u>148,632</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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	958,171	954,287
減：資本化之利息	(158,177)	(149,843)
	<u>799,994</u>	<u>804,444</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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	424,544	155,299
物業及設備折舊	1,678	2,503
使用權資產折舊	3,403	3,404
攤銷	863	1,218
衍生金融工具之公平值虧損／(收益)淨額	119,336	(8,979)
匯兌差異淨額	(153,839)	136,396
未計入租賃負債計量的租賃款項	640	4,740
僱員福利開支(包括董事薪酬)	167,148	86,123
金融資產減值淨額	(58,917)	95,865
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)	1,886	649
重新計量於一間合營企業之 現有權益之暫定虧損	250,286	—

8. 所得稅

由於本集團於截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
即期：		
中國企業所得稅	109,073	93,968
中國土地增值稅	41,045	10,078
	<u>150,118</u>	<u>104,046</u>
遞延	6,032	(24,032)
本期間稅項開支總額	<u>156,150</u>	<u>80,014</u>

9. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二零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7,197,353,500股(截至二零二零年六月三十日止六個月：7,194,417,247)股計算。

截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
母公司權益持有人應佔溢利(千港元)	278,228	121,474
與永續資本證券有關的分派(千港元)	<u>(24,000)</u>	<u>(24,000)</u>
計算每股基本盈利所用的溢利(千港元)	<u>254,228</u>	<u>97,474</u>
本期間已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>7,197,354</u>	<u>7,194,417</u>

11. 貿易應收款項

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
物業銷售之應收款項及應收租金	(a)	154,259	82,942
城市更新項目之應收款項			
關聯方		15,805,894	14,842,398
第三方		283,463	179,132
	(b)	16,089,357	15,021,530
減：減值撥備		(577,487)	(520,840)
城市更新項目之應收款項淨額		15,511,870	14,500,690
總計		15,666,129	14,583,632
分類作非流動資產之部份		(8,940,012)	(8,352,626)
流動部分		6,726,117	6,231,006

附註：

- (a) 於報告期末，物業銷售及租金之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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
現時至180日	128,332	75,272
181至365日	21,852	7,477
超過365日	4,075	193
	154,259	82,942

概無違約記錄及逾期金額。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，虧損撥備估計為微不足道。

11. 貿易應收款項 (續)

附註：(續)

(b) 於報告期末，城市更新項目之應收款項基於產生日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	7,063,365	7,073,389
一至兩年	2,212,751	3,612,492
超過兩年	6,813,241	4,335,649
	<u>16,089,357</u>	<u>15,021,530</u>

12. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項及應付票據	(a)	2,660,025	2,207,549
應付關聯方款項		659,585	218,724
應付一間合營企業款項		6,009	158,452
應付最終控股公司款項		344,432	344,432
其他應付款項及應計費用		1,050,962	558,922
應付其他稅項		829,242	723,400
		<u>5,550,255</u>	<u>4,211,479</u>
分類為流動負債部分		<u>(5,205,823)</u>	<u>(3,858,256)</u>
非流動部分		<u>344,432</u>	<u>353,223</u>

附註：

(a) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	2,568,473	2,131,531
超過一年	91,552	76,018
	<u>2,660,025</u>	<u>2,207,549</u>

貿易應付款項及應付票據為不計息且無抵押。

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

重大收購及出售事項

於二零二零年十二月七日，本公司之全資附屬公司保鋒（作為買方）與廣東珠光集團（作為賣方）訂立協議（「第二份AEC協議」），據此保鋒已有條件同意購買而廣東珠光集團已有條件同意出售廣州項目公司之餘下49%股權，代價為人民幣900,000,000元（相當於約1,038,000,000港元）（「第二次AEC收購事項」）。本集團於訂立第二份AEC協議前已持有廣州項目公司的51%股權。第二次AEC收購事項已於二零二一年三月完成，其後廣州項目公司成為本公司之全資附屬公司，而廣州項目公司之財務業績綜合入賬至本集團。

第二次AEC收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十二月七日及二零二一年三月二十五日之公告及本公司日期為二零二零年十二月二十四日之通函。

除第二次AEC收購事項外，本集團於回顧期間並無其他重大收購或出售事項。

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二零二一年六月十一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，包括審閱截至二零二一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

本公司截至二零二一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，二零二一年八月三十日

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

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