

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)

二零二二年中期業績

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」)截至二零二二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二零二一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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
按經營分部收入：		
— 物業發展	322,912	535,117
— 項目管理服務	923,673	954,462
— 物業投資	90,033	99,596
投資物業之公平值虧損淨額	(130,084)	(54,331)
本期間(虧損)/溢利	(450,454)	271,917
母公司普通股權益持有人應佔本期間(虧損)/溢利	(453,220)	278,228
	<u> </u>	<u> </u>
	於二零二二年	於二零二一年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
資產總值	40,558,538	42,897,797
負債總值	32,033,133	33,821,494
權益總值	<u>8,525,405</u>	<u>9,076,303</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

二零二二年上半年環球經濟持續不穩定及充滿挑戰。雖然2019冠狀病毒病的控制在全世界範圍內取得一定成效，但疫情仍出現反覆。全球通脹的上升、加息步伐的提前和加快、量化寬鬆政策的逐步退出和疫情對全球供應鏈的衝擊都會對全球經濟增長和金融市場帶來不確定性。

於回顧期間，中華人民共和國（「中國」）房地產市場持續走弱。然而，來自政府有關維護房地產市場穩定訊息的數量持續增加，包括該等支持商品房市場更好滿足購房者合理住房需求，以穩地價、房價及預期的訊息，以及該等因城施策以促使房地產市場步入良性循環和健康發展的訊息。本集團堅持政府就房子是用來住的、不是用來炒的定位，支持各地政府根據相關實際情況出發完善房地產政策，努力滿足剛性和改善性住房需求，促進中國房地產市場平穩健康發展。

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廣州市城市更新專案工作，確保本集團未來土地供應來源，為本集團未來發展而強化其特色和競爭優勢。本集團亦將加快與其戰略合作夥伴多方面合作，加強並鞏固作為「城市更新專家」行業地位。

本集團將持續圍繞其「優化結構，強化能力提品質」的策略，努力克服中國房地產市場出現較大調整帶來的挑戰。

物業發展及銷售

於回顧期間，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線及主要二線城市。本集團已於回顧期間完成合約銷售額約788,939,000港元及已售合約建築面積(「建築面積」)約25,058平方米(「平方米」)，較二零二一年同期分別減少約45.9%及45.2%。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	508,141	7,589
花城御景花園	82,048	424
珠光·新城御景(「新城御景」)	67,408	6,809
御景雅苑	52,246	3,779
珠光·御景山水花園(「御景山水花園」)	25,059	1,366
珠光·天湖御景花園(「天湖御景」)	7,553	853
珠光新城國際	7,020	79
珠光·雲嶺湖	2,707	209
珠光·逸景	624	549
	<hr/>	<hr/>
	752,806	21,657
停車位	36,133	3,401
	<hr/>	<hr/>
	788,939	25,058
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零二二年六月三十日，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。該項目之總佔地面積約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391,245平方米。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為2,034平方米。於回顧期間，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約7,589平方米之合約銷售額約508,141,000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。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。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為87,157平方米。於回顧期間，「花城御景花園」錄得建築面積約424平方米之合約銷售額約82,048,000港元。

新城御景 — 100% 權益

本集團於二零一六年九月收購「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，總可售面積約310,486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。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為168,527平方米。本集團指定該物業約10,660平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。於回顧期間，「新城御景」錄得建築面積約6,809平方米之合約銷售額約67,408,000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。該項目的佔地面積及可供開發建築面積分別為約15,745平方米及約38,005平方米。該項目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。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付之總建築面積約為18,556平方米。於回顧期間，「御景雅苑」錄得建築面積約3,779平方米之合約銷售額約52,246,000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里步區省道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，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758,519平方米，項目分為四期進行。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付之總建築面積約為705,828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1,366平方米之合約銷售額約25,059,000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里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該項目土地位於「御景山水花園」旁邊，本集團將該土地與「御景山水花園」一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目發展成為五幢32層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約186,895平方米。發展分為兩期進行，第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約97,183平方米及89,712平方米。

於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為138,415平方米。於回顧期間，「天湖御景」錄得建築面積約853平方米之合約銷售額約7,553,000港元。

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。於二零二二年六月三十日，服務式公寓可供出售的總建築面積約23,668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。於回顧期間，「珠光新城國際」錄得建築面積約79平方米之合約銷售額約7,020,000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，可供出售的總建築面積約為110,417平方米。發展分為兩期進行，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83,773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29,040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，而約42,331平方米建築面積的酒店將留作本集團的長期資產。

於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為39,525平方米。於回顧期間，「珠光·雲嶺湖」錄得建築面積約209平方米之合約銷售額約2,707,000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164,603平方米。該項目分為兩期進行，其將發展為多幢住宅樓宇及臨街商業區域。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為147,499平方米。於回顧期間，「珠光·逸景」錄得建築面積約549平方米之合約銷售額約624,000港元。

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。該項目的佔地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。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為51,085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。該項目的第一期佔地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。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（包括停車位面積）及出租的總建築面積約為109,824平方米。於二零二二年六月三十日，已售出寫字樓及停車位合共建築面積約43,824平方米，該物業的約3,345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62,655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。於二零二二年六月三十日，本集團於中國的土地儲備合共約為893,536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。本集團將繼續於本集團已擁有土地投資之中國城市探索投資及發展之新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的其他城市。

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，於中國就物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務，特別是由廣州市政府發起的「三舊」改造工作制度下的項目（「三舊」改造工作制度為通過農村集體經濟聯合社改造村民集體擁有的農村土地制度）。「三舊」改造工作制度下的項目須遵守特定的中國法律、法規和政策，其中包括(1)規範該等項目的多種物業改造模式（各稱為「改造模式」），及(2)就作更新該等項目下的農地而言，限制轉移其土地使用權的所有權。

在此經營模式下，本集團一直為每一位客戶提供項目管理服務，該等客戶已與各農村集體經濟聯合社就「三舊」改造工作制度下的農村土地改造簽訂合作協議。根據該等合作協議中，相關農村集體經濟聯合社同意提供農村土地（「項目土地」）以供改造，而相關客戶已取得進行項目改造的合約權利及責任（包括資金責任）以及管理權。根據「三舊」改造工作制度，本集團客戶可作為承包改造方，以承包方式或公開掛牌出售方式取得相關項目土地的土地使用權（視乎相關農村集體經濟聯合社採取的改造模式）。

本集團並非與農村集體經濟聯合社簽訂合作協議的一方。本集團是與各客戶訂立項目管理服務協議，據此本集團已取得相關管理權並承擔責任（包括資金責任），以進行項目改造。就「三舊」改造工作的項目開展提供有關項目管理服務的業務時，本集團負責編制改造及安置補償方案，取得村民對有關方案的批准，協助農村集體經濟聯合社管理土地權屬問題，取得政府批准、證書及許可證，以進行物業發展工程（包括安置物業的發展），為項目的營運和發展提供資金以及其他項目管理服務。作為本集團項目管理服務及貢獻的回報：

- (a) 倘本集團客戶的附屬公司（「項目公司」）直接或間接取得項目土地的土地使用權及在中國法律、法規及政策允許轉移項目公司股權的情況下，本集團有權享有(i)行使其優先購買權以收購項目公司的股權；或(ii)將項目土地的股權出售予第三方而產生的收入；

- (b) 在監管原因或政府政策不允許轉讓項目公司(其直接或持有項目土地的土地使用權)股權的情況下，本集團有權收取因銷售項目項下的可銷售物業而產生的收入；及
- (c) 倘項目公司並未直接或間接收購項目土地的土地使用權，本集團有權收取一筆金額相當於(i)本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金總額加上(ii)按該等資金協定百分比計算的固定回報率的收入，而其為本集團應收的最低代價，作為為其提供項目管理服務的保證投資回報。

於回顧期間，本集團錄得項目管理服務分部收入約923,673,000港元，而二零二一年同期則錄得約954,462,000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

於二零二二年六月三十日，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(二零二一年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約62,655平方米(二零二一年十二月三十一日：62,655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(二零二一年十二月三十一日：15,918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(二零二一年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約19,058平方米(二零二一年十二月三十一日：19,058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、位於梅州市之酒店「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90,033,000港元，與二零二一年同期約99,596,000港元相比減少約9.6%。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

二零二二年下半年，預料房地產行業仍將面臨巨大的挑戰。在中國，儘管房地產行業發展將以「穩」為基調，但隨著中國城鎮化步伐的推進，房地產行業仍將有較大的發展空間。多地已執行因城施策放鬆住房信貸條件，以滿足購房者的合理住房需求。然而，金融政策、調控政策、物業限購政策放寬等多角度的利好政策已開始執行，中國政府堅持強調房子是用來住的、不是用來炒的定位，堅持不將房地產作為短期刺激經濟的手段。而隨著城鎮化率的提高，人民生活品質不斷提高，人們對住房品質的需求不斷增長，房地產將回歸至其商品的本質，即滿足人們的居住需求，提高其生活質量。

本集團將秉承匠人精神，專注提升產品品質，從細節出發，為本集團建造出有高附加值、高利潤且具特色的高品質精品，並為買家提供優質投資價值。

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1,336,618,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：1,589,175,000港元)，與二零二一年同期相比減少約15.9%。

於回顧期間之物業發展收入約322,912,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：535,117,000港元)。該減少主要由於回顧期間交付的物業數目較二零二一年同期減少所致。

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923,673,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：954,462,000港元)。該減少主要由於本集團於回顧期間訂立之項目管理服務協議的數量減少。

本集團於回顧期間之租賃收入較二零二一年同期錄得減幅約9.6%。租金收入由截至二零二一年六月三十日止六個月約99,596,000港元減少至回顧期間約90,033,000港元，主要是由於回顧期間本集團已出租的投資物業的建築面積減少所致。

毛利

本集團之毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月約1,164,631,000港元減少至回顧期間約1,070,626,000港元，主要由於回顧期間內本集團的收入減少所致。

投資物業之公平值虧損淨額

相比二零二一年同期約54,331,000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130,084,000港元。投資物業於回顧期間錄得公平值虧損淨額主要是由於「珠控國際中心」、「地中海酒店」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二零二二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減少至約178,909,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：546,293,000港元)。該減少乃主要由於(1)本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得外匯收益約153,839,000港元，原因為人民幣(「人民幣」)兌港元升值，而本集團錄得截至回顧期間之外匯虧損為約638,099,000港元，有關虧損在本文呈列的簡明綜合損益表中將其入賬為「其他開支」；及(2)本集團截至二零二一年六月三十日止六個月錄得之議價收購之暫定收益為約257,505,000港元，其因本集團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，而於回顧期間並無此項收益。

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二零二一年六月三十日止六個月的約240,438,000港元減少至回顧期間約233,919,000港元。該減少乃主要歸因於回顧期間內產生的員工成本減少，導致行政費用較二零二一年同期減少。

其他開支

本集團之其他開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約377,651,000港元增加至回顧期間約668,516,000港元。該增加乃主要由於以下項目之淨影響：(1)於回顧期間錄得匯兌虧損約638,099,000港元，而本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得匯兌收益約153,839,000港元，該匯兌收益於簡明綜合損益表中列作「其他收入及收益」；(2)於截至二零二一年六月三十日止六個月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，而此與本集團持有之廣州項目公司之51%股權有關，且於回顧期間並無此項虧損；及(3)本集團就於截至二零二一年六月三十日止六個月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)與本集團截至二零二二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116,265,000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二零二一年六月三十日止六個月的約210,942,000港元減少至回顧期間約193,866,000港元。該減少乃主要由於一份項目管理服務協議(據此本集團同意向客戶就物業發展項目提供項目管理服務)之公平值減少所致。

應佔一間聯營公司虧損

本公司於回顧期間應佔一間聯營公司虧損約43,261,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：74,294,000港元)，指本公司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。本集團於二零二二年六月三十日持有銀建已發行股本中約29.56%權益。

融資成本淨額

本集團於回顧期間之融資成本淨額約700,200,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：799,994,000港元)，為回顧期間本集團產生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本淨額減少主要由於回顧期間本集團的計息銀行及其他借款較二零二一年同期減少所致。

所得稅開支

本集團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83,293,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：109,073,000港元)、土地增值稅約24,386,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：41,045,000港元)及遞延稅項抵免約98,709,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：遞延稅項開支6,032,000港元)入賬列作本集團於回顧期間之所得稅開支總額約8,970,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：156,150,000港元)。於回顧期間之所得稅開支總額減少乃主要由於與二零二一年同期相比，於回顧期間本集團所產生之須繳納所得稅之收入減少所致。

本期間虧損

本集團於回顧期間之虧損約為450,454,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利271,917,000港元)。該變動乃主要由於(1)本集團的物業發展收入由截至二零二一年六月三十日止六個月約535,117,000港元減少至於回顧期間約322,912,000港元，乃由於本集團於回顧期間交付的物業數目減少所致；(2)與本集團截至二零二一年同期錄得之外匯收益約153,839,000港元相比，本集團於回顧期間因人民幣兌港元貶值而錄得之外匯虧損為約638,099,000港元所致；及(3)於評估本集團於回顧期間的金融資產預期信貸虧損與截至二零二一年同期的金融資產預期信貸虧損後，本集團於回顧期間確認金融資產減值虧損淨額約108,919,000港元，而截至二零二一年同期則確認金融資產減值虧損撥回淨額約58,917,000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。本集團並無重大的季節性借款需求。

現金水平

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘(包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款)約1,002,347,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,063,976,000港元)。本集團之現金及銀行結餘主要以人民幣、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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	8,366,368	9,287,055
優先票據 — 有抵押	1,887,753	1,841,783
其他借款 — 有抵押	7,643,806	8,020,308
其他借款 — 無抵押及有擔保	35,000	40,000
租賃負債	3,160	6,850
	<u>17,936,087</u>	<u>19,195,996</u>

- (a) 於二零二二年六月三十日，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591,637,000港元(二零二一年十二月三十一日：745,260,000港元)、約15,007,861,000港元(二零二一年十二月三十一日：16,113,464,000港元)及約2,336,589,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,337,272,000港元)分別以港元、人民幣及美元計值。優先票據及其他借款乃按介乎7.00%至13.00%(二零二一年十二月三十一日：7.76%至12.40%)之固定利率計息，以及約21.98%(二零二一年十二月三十一日：25.46%)的銀行貸款乃按介乎0.95%至11.50%(二零二一年十二月三十一日：0.95%至13%)之固定利率計息，而餘下約78.02%(二零二一年十二月三十一日：74.54%)的銀行貸款則按浮動利率計息。

- (b) 本集團資產負債比例(即本集團之財務關鍵表現指標)按債務淨額(計息借款總額扣除現金及銀行結餘)除以本集團資本總值(權益總值加債務淨額)計算。於二零二二年六月三十日,本集團資產負債比率為67%(二零二一年十二月三十一日:65%)。
- (c) 於二零二二年六月三十日,本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約8,366,000,000港元,由下列各項抵押作擔保:(i)本集團投資物業;(ii)本集團之物業及設備;(iii)本集團發展中物業及完成待售物業;(iv)本集團定期存款;(v)本公司附屬公司(即廣州珠光城市更新集團有限公司、廣州舜吉實業有限公司、梅州御景房地產有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州項目公司)之全部股本權益;(vi)本公司及廣東珠光集團有限公司(「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)於二零二二年七月到期之本金額為6,900,000港元之銀行貸款;(2)於二零二二年八月到期之本金額為人民幣10,000,000元之銀行貸款;(3)於二零二二年八月到期之本金總額為293,450,000港元之銀行貸款;(4)於二零二二年九月到期之本金額為人民幣10,000,000元之銀行貸款;(5)於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣10,000,000元之銀行貸款;(6)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;(7)於二零二三年三月到期之本金額為人民幣80,000,000元之銀行貸款;(8)於二零二三年五月到期之本金總額為人民幣40,000,000元之銀行貸款;(9)於二零二三年八月到期之本金額為人民幣2,500,000,000元之銀行貸款;(10)於二零二三年八月到期之本金額為人民幣5,000,000元之銀行貸款;(11)於二零二三年八月到期之本金總額為57,770,000美元之銀行貸款;(12)於二零二四年七月到期之本金額為人民幣300,000,000元之銀行貸款;(13)須五年內分期償還之本金額為人民幣3,247,340,000元之銀行貸款(最後一期於二零二四年十二月到期);(14)於二零三三年二月到期之本金額為人民幣200,000,000元之銀行貸款;及(15)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) 於二零二二年六月三十日，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242,850,000美元（相當於約1,888,000,000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、豐順國際、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、智博、通利、泰恒、雅豪投資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。
- (e) 於二零二二年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約7,644,000,000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) 本集團之物業及設備；(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、廣州珠光實業集團有限公司及香河縣逸景房地產開發有限公司）之全部股本權益；(vi) 廣東珠光集團其中一間附屬公司之全部股本權益；(vii) 由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(viii) 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；(ix) 融德擁有之562,000,000股股份；及

(x) 本公司擁有之 681,240,000 股銀建股份。有抵押其他借款包括：(1) 須於五年內分期償還之本金額為人民幣 1,104,300,000 元之貸款（最後一期於二零二二年九月到期）；(2) 於二零二二年十月到期之本金額為 250,000,000 港元之孖展貸款；(3) 於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣 450,000,000 元之貸款；(4) 於二零二三年一月到期之本金額為人民幣 2,400,000,000 元之貸款；(5) 於二零二三年七月到期之本金額為人民幣 750,000,000 元之貸款；(6) 於二零二三年七月到期之本金額為人民幣 180,000,000 元之貸款；(7) 於二零二三年十二月到期之本金額為人民幣 220,000,000 元之貸款；(8) 於二零二四年三月到期之本金額為人民幣 60,000,000 元之貸款；(9) 於二零二四年四月到期之本金額為人民幣 1,778,720,000 元之貸款；(10) 於二零二四年六月到期之本金額為人民幣 100,000,000 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。

- (f) 於二零二二年六月三十日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款 35,000,000 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二零二二年十月到期之本金額為 35,000,000 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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 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>2,998,422</u>	<u>4,886,244</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，本集團於二零二二年六月三十日並無重大或然負債(二零二一年十二月三十一日：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

於二零二二年六月三十日，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831,079,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,603,026,000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

於二零二二年六月三十日，本公司已發行普通股數目合共為7,225,632,753股(二零二一年十二月三十一日：7,225,632,753股)，而本公司股東權益則約為8,395,473,000港元(二零二一年十二月三十一日：8,934,685,000港元)。於二零二二年六月三十日，本公司股東權益減少乃主要由於與二零二一年同期母公司擁有人應佔溢利約278,228,000港元相比，於回顧期間錄得母公司擁有人應佔虧損約453,220,000港元所致。

於二零二二年六月三十日，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。

於二零二二年六月三十日，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，本公司並無就有關行使二零一九年認購權隨附之認購權收到認購通知。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團共僱用954名員工於香港及中國工作(二零二一年十二月三十一日：927名)。於回顧期間，本集團的整體員工成本約為120,512,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：167,148,000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	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收入	5	1,336,618	1,589,175
銷售成本		<u>(265,992)</u>	<u>(424,544)</u>
毛利		1,070,626	1,164,631
投資物業之公平值虧損淨額		(130,084)	(54,331)
其他收入及收益	5	178,909	546,293
銷售及營銷開支		(16,348)	(15,353)
行政費用		(217,571)	(225,085)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動		193,866	210,942
金融資產之(減值虧損)/撥回減值虧損淨額		(108,919)	58,917
其他開支		(668,516)	(377,651)
融資成本淨額	6	(700,200)	(799,994)
應佔一間聯營公司虧損		(43,261)	(74,294)
應佔合營企業溢利/(虧損)		<u>14</u>	<u>(6,008)</u>
除稅前(虧損)/溢利	7	(441,484)	428,067
所得稅開支	8	<u>(8,970)</u>	<u>(156,150)</u>
本期間(虧損)/溢利		<u>(450,454)</u>	<u>271,917</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(453,220)	278,228
非控股權益		<u>2,766</u>	<u>(6,311)</u>
		<u>(450,454)</u>	<u>271,917</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股 (虧損)/盈利			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	10	<u>(6.74)</u>	<u>3.53</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
本期間(虧損)／溢利	(450,454)	271,917
本期間其他全面收益／(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 的其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	101,378	(8,164)
應佔一間聯營公司之其他全面(虧損)／收益	(49,406)	7,987
於往後期間可能重新分類至損益 的其他全面收益／(虧損)淨額	51,972	(177)
本期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	51,972	(177)
本期間全面(虧損)／收益總額	(398,482)	271,740
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(386,796)	277,213
非控股權益	(11,686)	(5,473)
	(398,482)	271,740

簡明綜合財務狀況表

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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		733,612	784,618
投資物業		4,212,161	4,537,957
無形資產		8,195	9,241
於合營企業之投資		11,590	12,108
於一間聯營公司之投資		1,101,051	1,193,718
貿易應收款項	11	2,073,309	2,037,831
按公平值計入損益之金融資產		13,880	43,872
遞延稅項資產		22,158	5,168
		<u>8,175,956</u>	<u>8,624,513</u>
非流動資產總額			
		8,175,956	8,624,513
流動資產			
發展中物業		10,044,722	11,517,439
完成待售物業		3,612,929	2,502,264
貿易應收款項	11	13,765,875	13,608,061
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,739,100	2,470,085
預付所得稅		183,698	201,105
按公平值計入損益之金融資產		33,911	1,910,354
現金及銀行結餘	12	1,002,347	2,063,976
		<u>32,382,582</u>	<u>34,273,284</u>
流動資產總額			
		32,382,582	34,273,284
流動負債			
合約負債		2,626,364	2,386,942
貿易及其他應付款項	13	5,227,490	5,517,933
計息銀行及其他借款		7,767,214	7,623,362
所得稅應付款項		3,587,147	3,668,060
衍生金融工具		6,293	121,781
		<u>19,214,508</u>	<u>19,318,078</u>
流動負債總額			
		19,214,508	19,318,078
流動資產淨值			
		<u>13,168,074</u>	<u>14,955,206</u>
資產總值減流動負債			
		<u>21,344,030</u>	<u>23,579,719</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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	13	369,391	470,397
計息銀行及其他借款		10,168,873	11,572,634
遞延稅項負債		2,280,361	2,460,385
		<u>12,818,625</u>	<u>14,503,416</u>
非流動負債總額			
		<u>12,818,625</u>	<u>14,503,416</u>
資產淨值		<u>8,525,405</u>	<u>9,076,303</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		722,564	722,564
永續資本證券		1,085,753	1,204,169
儲備		6,587,156	7,007,952
		<u>8,395,473</u>	<u>8,934,685</u>
非控股權益		129,932	141,618
		<u>129,932</u>	<u>141,618</u>
權益總值		<u>8,525,405</u>	<u>9,076,303</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(「融德」)，乃於英屬處女群島註冊成立。

2. 呈列基準

於二零二二年六月三十日，儘管本集團錄得流動資產淨額13,168,000,000港元，本集團於報告期間完結時起計一年內到期償還之未償計息銀行及其他借款為7,767,000,000港元，當中包括離岸借款2,489,000,000港元及中國內地之境內借款5,278,000,000港元，本集團131,000,000港元之現金及銀行結餘(不包括受限制現金)之其中大部分由本集團在中國內地的附屬公司保管。除上述須於一年內償還之銀行及其他借款外，本集團擁有已訂約但未於中期財務資料中撥備之資本承擔831,000,000港元。鑒於房地產市場普遍放緩，加上具挑戰性的市場融資情況，本集團可能需要比預期更長的時間來變現來自其物業出售的現金及／或取得外部融資以履行其償還貸款之責任。

鑒於上述情況，董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用的融資來源。本集團已實施以下計劃以解決未來十二個月的財務需求：

- (a) 於上一年度及本期間，本集團已終止若干城區改建項目及物業管理服務合約。於本期間，972,000,000港元已退還。於二零二二年六月三十日的相關未收回應收款項1,666,000,000港元已於中期財務資料批准日期償還，而於餘下未收回應收款項1,252,000,000港元預期將於二零二二年償還；
- (b) 本集團正積極與若干銀行及其他借款的放款人就借款再融資進行磋商。此外，本集團正積極與多家金融機構洽談以合理成本獲得新融資；

2. 呈列基準 (續)

- (c) 本集團將繼續採取措施加快發展中物業及完成物業的預售及銷售，以及加快收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項；
- (d) 本集團將繼續採取積極措施控制其行政成本及管理其資本支出；及
- (e) 最終控股公司融德已向本公司出具財務支持函，以確保本集團在報告期間結束日起計十二個月內能夠清償到期債務，且在本集團不損害其財務狀況及經營不出現大規模縮減的前提下，不會要求償還任何應付融德之款項。

董事已審閱本集團自報告期末起計十二個月期間的現金流量預測。考慮到上述計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並於可見將來能履行其到期財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期財務資料乃屬恰當之舉。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於(其中包括)以下各項：

- (i) 成功且及時實行計劃加快發展中物業及完成待售物業的預售及銷售，加快收回未償還的銷售所得款項應收款項，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；
- (ii) 城市更新項目及物業管理服務的應收款項成功按期收回；及
- (iii) 在需要時成功就現有借款進行再融資及獲取新的融資來源。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則本集團將會作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在中期財務資料內反映。

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動

截至二零二二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，應連同本集團截至二零二一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二零二一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	提述概念框架
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的 所得款項
香港會計準則第37號修訂本	有償合約—履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務 報告準則第9號、香港財務報告準則 第16號相應闡釋範例及香港會計 準則第41號修訂本

經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂本以二零一八年六月頒佈財務報告的概念框架之提述取代先前編製及呈列財務報表的框架提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會—詮釋21負債及或然負債，應用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會—詮釋21，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已對於二零二二年一月一日或之後發生之業務合併提前應用該等修訂。由於概無或然資產、負債及來自期內發生之業務合併修訂範圍內之或然負債，因此該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態（包括位置與條件）過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及成本計入損益。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在二零二一年一月一日或之後提供可供使用物業、廠房及設備時並無銷售所產生的項目，因此該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動 (續)

- (c) 香港會計準則第37號修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。本集團已對截至二零二二年一月一日尚未履行其所有義務且未發現任何虧損性合約的合約前瞻性應用該等修訂。因此，該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號修訂本。適用於本集團之該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號*金融工具*：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已就於二零二二年一月一日或之後獲修改或交換的金融負債前瞻性應用該修訂。由於本期間本集團的金融負債並無更改，因此該修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。
 - 香港財務報告準則第16號*租賃*：刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在混亂。

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以及酒店營運；
- (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。

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、融資成本淨額(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以及現金及銀行結餘，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、衍生金融工具及應付最終控股公司款項，原因是該等負債按組別基準進行管理。

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二二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>322,912</u>	<u>923,673</u>	<u>90,033</u>	<u>1,336,618</u>
分部業績	<u>(200,637)</u>	<u>428,808</u>	<u>(34,404)</u>	193,767
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益				116,265
應佔一間聯營公司虧損				(43,261)
應佔合營企業溢利				14
融資成本淨額(租賃負債利息除外)				(699,956)
企業及其他未分配開支				<u>(8,313)</u>
除稅前虧損				(441,484)
所得稅開支				<u>(8,970)</u>
本期間虧損				<u>(450,454)</u>

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>	1,433,609
對賬：				
衍生金融工具之公平值虧損				(119,336)
應佔一間聯營公司虧損				(74,294)
應佔合營企業虧損				(6,008)
融資成本淨額(於租賃負債之利息除外)				(799,424)
企業及其他未分配開支				<u>(6,480)</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>

4. 經營分部資料(續)

二零二二年六月三十日

(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>17,076,719</u>	<u>16,919,646</u>	<u>4,377,236</u>	38,373,601
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>2,184,937</u>
資產總值				<u>40,558,538</u>
分部負債	<u>7,713,599</u>	<u>—</u>	<u>143,415</u>	7,857,014
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>24,176,119</u>
負債總值				<u>32,033,133</u>

二零二一年十二月三十一日

(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>17,484,947</u>	<u>17,395,180</u>	<u>4,668,250</u>	39,548,377
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>3,349,420</u>
資產總值				<u>42,897,797</u>
分部負債	<u>7,768,744</u>	<u>—</u>	<u>142,981</u>	7,911,725
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>25,909,769</u>
負債總值				<u>33,821,494</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

截至二零二二年六月三十日止六個月，收入約923,673,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：954,462,000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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	322,912	535,117
其他來源收入		
城區改建項目之融資部分收入	923,673	954,462
投資物業經營租賃之租金收入：		
— 固定租賃付款	90,033	99,596
	<u>1,336,618</u>	<u>1,589,175</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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
利息收入	25,635	83,437
管理服務收入	27,731	38,464
衍生金融工具之公平值收益	116,265	—
議價收購暫定收益	—	257,505
匯兌收益	—	153,839
其他	9,278	13,048
	<u>178,909</u>	<u>546,293</u>

6. 融資成本淨額

融資成本淨額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	856,774	942,466
收益合約產生之利息開支	17,678	15,135
租賃負債利息	244	570
利息開支總額	874,696	958,171
減：資本化之利息	(174,496)	(158,177)
	<u>700,200</u>	<u>799,994</u>

7. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	265,992	424,544
物業及設備折舊	17,987	1,678
使用權資產折舊	3,911	3,403
攤銷	659	863
衍生金融工具之公平值(收益)/虧損	(116,265)	119,336
匯兌差異淨額	638,099	(153,839)
未計入租賃負債計量的租賃款項	5,774	640
僱員福利開支(包括董事薪酬)	120,512	167,148
金融資產減值虧損/(減值虧損撥回)淨額	108,919	(58,917)
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)	21,851	1,886
重新計量於一間合營企業之 現有權益之暫定虧損	—	250,286
	<u>—</u>	<u>250,286</u>

8. 所得稅

由於本集團於截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
即期：		
中國企業所得稅	83,293	109,073
中國土地增值稅	24,386	41,045
	<u>107,679</u>	<u>150,118</u>
遞延	<u>(98,709)</u>	<u>6,032</u>
本期間稅項開支總額	<u><u>8,970</u></u>	<u><u>156,150</u></u>

9. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一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(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本期間(虧損)/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7,225,633,000股(截至二零二一年六月三十日止六個月:7,197,354,000)股計算。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月就攤薄呈列之每股基本(虧損)/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(虧損)/盈利金額具反攤薄作用。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃基於下列數據計算:

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
母公司權益持有人應佔(虧損)/溢利 (千港元)	(453,220)	278,228
與永續資本證券有關的分派(千港元)	<u>(34,000)</u>	<u>(24,000)</u>
計算每股基本及攤薄盈利所用的 (虧損)/溢利(千港元)	<u><u>(487,220)</u></u>	<u><u>254,228</u></u>
本期間已發行普通股之加權平均數(千股)	<u><u>7,225,633</u></u>	<u><u>7,197,354</u></u>

11. 貿易應收款項

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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)	<u>171,758</u>	<u>130,488</u>
城市更新項目之應收款項			
關聯方		15,938,084	15,874,404
第三方		<u>444,450</u>	<u>343,952</u>
	(b)	<u>16,382,534</u>	<u>16,218,356</u>
減: 減值撥備		<u>(715,108)</u>	<u>(702,952)</u>
城市更新項目之應收款項淨額		<u>15,667,426</u>	<u>15,515,404</u>
總計		15,839,184	15,645,892
分類作非流動資產之部份		<u>(2,073,309)</u>	<u>(2,037,831)</u>
流動部分		<u><u>13,765,875</u></u>	<u><u>13,608,061</u></u>

11. 貿易應收款項 (續)

- (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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
現時至180日	123,481	92,280
181至365日	44,618	20,229
超過365日	3,659	17,979
	<u>171,758</u>	<u>130,488</u>

概無違約記錄及逾期金額。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，虧損撥備估計為微不足道。

- (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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	2,055,790	2,408,741
一至兩年	2,880,504	6,875,564
兩至三年	5,369,076	2,604,311
超過三年	6,077,164	4,329,740
	<u>16,382,534</u>	<u>16,218,356</u>

12. 現金及銀行結餘

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
受限制現金		
建築項目之擔保存款	102,521	122,322
就本集團獲授之銀行借款 抵押之定期存款	<u>768,877</u>	<u>965,284</u>
	871,398	1,087,606
初始期限超過三個月之定期存款	—	892,746
現金及現金等值項目	<u>130,949</u>	<u>83,624</u>
	<u>1,002,347</u>	<u>2,063,976</u>

13. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項及應付票據	3,297,817	3,394,395
應付關聯方款項	51,945	235,482
應付一間合營企業款項	5,847	6,115
應付最終控股公司款項	369,391	470,397
其他應付款項及應計費用	1,071,284	1,122,603
應付其他稅項	800,597	759,338
	<u>5,596,881</u>	<u>5,988,330</u>
分類為流動負債部分	<u>(5,227,490)</u>	<u>(5,517,933)</u>
非流動部分	<u>369,391</u>	<u>470,397</u>

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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	3,102,414	3,334,468
超過一年	195,403	59,927
	<u>3,297,817</u>	<u>3,394,395</u>

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

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

於回顧期間，本公司已遵守上市規則附錄十四內企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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，包括審閱截至二零二二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

本公司截至二零二二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，二零二二年八月三十日

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)。