



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)

中期報告
2015

股份代號：1176



* 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	21
簡明綜合損益及其他全面收益表	23
簡明綜合財務狀況表	24
簡明綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	28
簡明綜合財務報表附註	30
其他資料	79

公司資料

執行董事

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)

廖騰佳先生(行政總裁)

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

吳海良先生

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22樓

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所
香港
銅羅灣
恩平道28號
嘉蘭中心29樓

香港法律顧問

梁寶儀劉正豪律師行
香港中環
皇后大道中99號
中環中心72樓
7208-10室

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
干諾道中8號
交易廣場一期2901室

主要銀行

中國農業銀行香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)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」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字如下：

財務摘要

業績	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
營業額		
— 銷售物業	1,235,745	—
— 租金收入	26,832	24,400
投資物業之公平值收益	36,985	61,215
出售附屬公司之收益	—	198,607
本公司擁有人應佔本期間虧損	(187,670)	(396,213)
	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值	19,672,404	20,235,831
負債總值	16,018,628	16,390,607
權益總值	3,653,776	3,845,224

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一五年上半年，中國經濟仍面臨國內經濟下行的壓力，中國政府出台一系列措施，以保持中國經濟在合理區間運行。根據中國國家統計局的資料，中國的國內生產總值按7.0%的增速增長。

儘管中國房地產市場並未全面復甦，在中國政府出台的下調利率、放寬按揭貸款及購房限制、放鬆住房公積金按揭及提取限制、縮短個人住房轉讓營業稅免徵期限以及降低二次置業按揭首付比例等一系列寬鬆政策後，房地產市場銷售出現企穩跡象。一線城市的購房需求仍然強勁，房價將回歸穩步上升的趨勢，尤其是房屋交易量龐大及庫存壓力較低的城市，房價上升相對而言將較為明顯。就主要二線城市的房價而言，隨著市場環境進一步開放及購房需求繼續上升，房價將趨於穩定。

展望二零一五年下半年，房地產市場需求預期將會改善，從而趨向持續穩定增長。整個行業的市場化將得到加強，從而進一步帶動市場需求。因此，房地產市場預期將受惠於有利的政策，並達致資源整合。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售

期內，本集團於二零一五年上半年完成合約銷售額約1,166,290,000港元及合約建築面積(「建築面積」)約49,213平方米(「平方米」)。詳情列示如下：

項目	合約銷售 千港元	已售建築面積 (平方米)
珠控國際中心	905,774	18,732
珠光•天湖御景花園(「天湖御景」)	134,963	18,308
珠光•御景山水花園(「御景山水花園」)	87,059	10,238
珠光新城國際	8,551	157
	1,136,347	47,435
停車位	29,943	1,778
	1,166,290	49,213

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

於二零一五年六月三十日，本集團持有八個物業發展項目，詳情如下：

南沙御景 — 100% 權益

「南沙御景」位於中華人民共和國(「中國」)廣州市南沙區金洲大道，為南沙中心商業區。該項目已於二零一三年竣工交付，僅餘停車位可供出售。期內，停車位已推出銷售，並已交付 148 個停車位，剩餘 80 個停車位預期短期內交付。

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，位於廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目佔地面積約 10,449 平方米，發展為 1 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，總建築面積約 133,297 平方米。本集團已於二零一四年交付約 39,748 平方米，剩餘可售面積將供出售或出租。期內，約 7,491 平方米已出租予多個租戶，剩餘面積將根據市況出售或出租。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

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，並享有總建築面積約34,852平方米，將發展為一幢30層大廈，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。期內，該項目已可供交付並已交付約16,422平方米。剩餘面積將於二零一六年上半年交付。

御景山水花園 — 70% 權益

「御景山水花園」位於中國廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段，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。項目佔地面積約294,684平方米，將計劃發展為一個商住綜合項目，包括住宅、商業、服務式公寓及停車場。總建築面積為約886,270平方米，並分為四期開發。第一期已於二零一四年及二零一五年上半年分別竣工並交付約95,410平方米及55,920平方米。第二期將於二零一五年下半年及二零一六年交付。第三期及第四期總建築面積約432,853平方米預期將於二零一七年及二零一八年竣工。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

天湖御景 — 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。鑒於該土地位於御景山水花園旁邊，本集團考慮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。該項目將發展成為多幢32層現代住宅大樓，總建築面積約240,296平方米，並分為兩期發展。第一期已於二零一四年第四季度啟動預售，預期於二零一六年交付。第二期亦將於短期內預售。

雲山御景 — 100% 權益

「雲山御景」位於廣州白雲區白雲山附近，為廣州市傳統高尚物業市場中心。該地盤與配備完善之住宅及商業社區比鄰，距離廣州市中心商業區僅15分鐘車程。該項目佔地面積約94,221平方米，將發展為高尚別墅和多層洋房及若干公共設施。該項目土地前期工程已展開，預計將於二零一六年上半年取得預售許可證。

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」項目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，為從化與廣州之間的交通要道。項目佔地面積約200,083平方米，其中約139,182平方米將用於開發，其餘面積留作公共設施用途。根據最新設計方案，該項目將計劃發展為一個綜合住宅及旅遊度假綜合項目，包括別墅、低層住宅樓宇及精品酒店，預期總建築面積約124,521平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約43,004平方米，包括57幢別墅及5幢住宅樓宇，第二期總建築面積約81,517平方米，包括28幢別墅、3幢住宅樓宇及1間酒店。別墅及住宅樓宇於完成後將作為出售之用，而酒店將留作本集團的長期投資資產。

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。該項目將發展為多棟住宅樓宇，總建築面積約193,629平方米。土地前期工程預計於二零一五年下半年展開。

土地儲備

本集團之策略為維持充足之土地儲備組合，以確保足以支撐本集團於未來三至五年之自身發展需求。期內，除卻仍在磋商的少數潛在項目外，本集團並無收購任何其他土地。本集團繼續調查現有城市，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的新城市。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業投資

於二零一五年六月三十日，本集團擁有位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店(「該酒店」)之若干樓層，作為出租物業，建築面積約18,184平方米。期內，珠控國際中心之若干部份已經租出，管理層有意保留若干部份作為投資物業，以便為本集團帶來穩定收入。

業務前景

展望二零一五年下半年，預期政府仍將保持穩健及寬鬆的貨幣政策。二零一五年下半年的整體經濟情況將會較二零一五年上半年略有改善。中國的房地產市場將出現復甦，若干城市的房價亦將顯著增長。前期實施的寬鬆貨幣政策的效應將反映於二零一五年下半年。

本集團對房地產行業的發展持審慎樂觀態度。我們將透過收購位於適當地點的優質地塊及發展城市重建項目，繼續把握房地產市場的商機。此外，本集團將繼續專注於特定區域及開發旨在迎合具有不同需求的客戶(如剛需客戶及有改善住房條件需求的客戶)的各類型項目。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

營業額及分類資料

營業額

本集團之營業額由物業銷售及租金收入所產生。本集團營業額約1,262,577,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：24,400,000港元)。營業額增加主要由於已交付使用的物業數量多於二零一四年同期。期內，已交付的總面積約74,120平方米(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。租賃收入錄得10%增加至約26,832,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：24,400,000港元)，增加主要是由於期內珠控國際中心之若干部份已出租所致。

投資及其他收入

本期投資及其他收入增加至約84,791,000港元，與去年同期相比，主要由於自銀行存款及收購股本權益之按金／預付款項獲取之利息收入分別增加至約53,245,000港元及27,455,000港元。

投資物業之公平值收益

投資物業公平值收益包括地中海國際酒店及珠控國際中心已出租部份。期內公平值收益主要由珠控國際中心已出租部份產生。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

營業額及分類資料 (續)

銷售及營銷開支

本期間之銷售及營銷開支約7,593,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：17,829,000港元)，這是由於期內交付多個項目而引致推廣費用顯著減少。

行政費用及其他開支

本集團的行政費用及其他開支輕微下調至約83,935,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：84,132,000港元)，主要由於期內推行成本控制方案漸見成效。

融資成本

本期間融資成本約493,931,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：204,766,000港元)，為期內發生的利息開支扣除資本化至開發成本的金額。融資成本的大幅增加主要是由於本公司於二零一四年下半年及二零一五年上半年發行本金總額為200,000,000美元之優先有抵押票據及與同期相比新增銀行及其他借款所致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

營業額及分類資料 (續)

所得稅

所得稅包括中國企業所得稅(「企業所得稅」)、土地增值稅(「土地增值稅」)和因投資物業重估引致的遞延所得稅。期內所得稅項大幅增加主要是由於交付物業導致相關企業所得稅及土地增值稅分別增加至約142,455,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：2,569,000港元)及47,206,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。

流動資金及資本資源

現金水平

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘(包括受限制銀行存款)約5,603,926,000港元(二零一四年十二月三十一日：4,068,640,000港元)。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及資本資源 (續)

借貸、集團資產抵押及資產負債比率

本集團之銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押	3,393,953	3,294,531
優先票據 — 有抵押	2,858,728	2,112,163
其他借款 — 有抵押	3,270,674	3,419,434
	9,523,355	8,826,128

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及資本資源 (續)

借貸、集團資產抵押及資產負債比率 (續)

- (a) 借款(包括有抵押銀行貸款、有抵押優先票據及有抵押其他借款)乃由以下各項擔保：(i)投資物業；(ii)分類為預付土地租賃款項之土地使用權及土地上之在建工程；(iii)發展中待售物業及待售物業；(iv)抵押銀行存款；(v)本集團若干附屬公司之股本權益；(vi)來自若干投資物業之所有租金收入分配；(vii)一名獨立第三方、關聯公司、控股股東及一間附屬公司之一名非控股股東作出之企業擔保；(viii)本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)、廖騰佳先生、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)及本公司一間附屬公司的一名董事簽立之擔保；(ix)控股股東實益擁有之本公司普通股；及(x)由廣東豐順鹿湖溫泉渡假村有限公司提供之資產抵押。
- (b) 資本負債比例按借款淨額(計息借款總額扣除現金及現金等值項目以及受限制銀行存款)除以本公司擁有人應佔權益計算。於二零一五年六月三十日，資本負債比率為122%(二零一四年十二月三十一日：140%)。

管理層討論及分析 (續)

或然負債

- (a) 本集團為本集團物業之若干買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就買方使用之按揭融資額度 向銀行提供擔保	1,147,923	1,019,554

根據擔保之條款，倘按揭出現任何違約情況，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。本集團之後有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將於買方獲發出物業房地產權證及完成按揭物業的有關登記後解除。

於報告日期，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，亦未獲確認。

管理層討論及分析 (續)

或然負債 (續)

(b)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就向廣東省樺水水利投資有限公司 (「廣東樺水」) 授出之銀行融資 而向一間銀行作出之擔保	380,415	380,292

於二零一五年六月三十日，向廣東樺水授出之銀行融資動用約337,187,000港元。

於二零一五年六月三十日，約100,326,000港元乃於簡明綜合財務狀況表內確認為負債。

管理層討論及分析 (續)

或然負債 (續)

- (c) 於二零一五年六月三十日，本集團就授予本集團附屬公司香河縣逸景房地產開發有限公司(「香河逸景」)前擁有人之貸款及其利息共計人民幣125,000,000元(相當於約158,506,000港元)提供擔保，並抵押其賬面值約259,828,000港元之若干發展中待售物業予一間金融機構。根據擔保合約之條款，有關擔保及已抵押資產將於貸款及其利息全部償還後最多兩年內獲解除。

於二零一五年六月三十日，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的可能性較低。董事相信香河逸景前擁有人將清償所有欠款。此外，於二零一五年六月三十日，本集團亦欠付香河逸景前擁有人約126,805,000港元。倘香河逸景前擁有人拖欠支付任何貸款，則本集團須負責償還香河逸景前擁有人結欠該金融機構之未償還貸款本金連同應計利息及罰款。董事表明，倘香河逸景前擁有人拖欠付款，本集團屆時將預扣其欠付香河逸景前擁有人之貸款之還款。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，亦未獲確認。

管理層討論及分析 (續)

匯率

除部份借貸以港元及美元計算外，本集團絕大部份業務均以人民幣(「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。本集團並無採納任何金融工具作對沖用途。然而，本集團將會不斷評估其面對之匯率風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團共僱用約 136 名員工於香港及中國工作(二零一四年十二月三十一日：140 名)。僱員之薪酬按照其工作性質、市場指標、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅。

簡明綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
營業額	5	1,262,577	24,400
銷售成本		(900,357)	—
毛利		362,220	24,400
投資及其他收入	6	84,791	18,412
其他收益及虧損	7	50,880	(355,091)
銷售及營銷開支		(7,593)	(17,829)
行政費用		(41,328)	(35,685)
其他開支		(42,607)	(48,447)
經營溢利／(虧損)		406,363	(414,240)
融資成本	9	(493,931)	(204,766)
出售附屬公司之收益		—	198,607
除稅前虧損		(87,568)	(420,399)
所得稅	10	(114,343)	(3,278)
本期間虧損	11	(201,911)	(423,677)

簡明綜合損益表 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(187,670)	(396,213)
非控股權益		(14,241)	(27,464)
		(201,911)	(423,677)
每股虧損	13		
基本		(3.89 仙)	(9.35 仙)
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
本期間虧損	(201,911)	(423,677)
除稅後本期間其他全面收益		
可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	10,463	(9,460)
本期間全面收益總額	(191,448)	(433,137)
以下人士應佔本期間全面收益總額：		
本公司擁有人	(177,315)	(402,706)
非控股權益	(14,133)	(30,431)
	(191,448)	(433,137)

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

		二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	26,260	30,715
預付土地租賃款項	15	47,561	48,273
投資物業	16	943,138	686,465
無形資產	17	21,644	23,055
商譽		67,125	77,838
遞延稅項資產		126,106	123,184
可供出售之金融資產		—	—
		1,231,834	989,530
流動資產			
存貨	18	8,699,775	9,585,820
應收賬款	19	382,401	989,216
預付土地租賃款項	15	1,456	1,456
預付款項、訂金及其他應收款項	20	3,684,086	4,485,541
即期稅項資產		68,926	115,628
受限制銀行存款	21	132,481	171,097
銀行及現金結餘		5,471,445	3,897,543
		18,440,570	19,246,301

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一五年六月三十日

		二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付賬款	22	1,106,083	1,322,537
預售物業收取之所得款項		1,718,655	2,575,210
應計費用及其他應付款項		402,850	479,247
應付最終控股公司款項		65,893	88,511
衍生金融負債		146,381	112,961
借款	23	5,160,190	2,584,485
融資租賃應付款		817	209
財務擔保合約	24	100,326	100,297
即期稅項負債		1,111,376	971,797
		9,812,571	8,235,254
流動資產淨值		8,627,999	11,011,047
總資產減流動負債		9,859,833	12,000,577

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一五年六月三十日

		二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
借款	23	4,363,165	6,241,643
融資租賃應付款		1,790	294
遞延稅項負債		1,841,102	1,913,416
		6,206,057	8,155,353
資產淨值		3,653,776	3,845,224
資本及儲備			
股本	25	481,831	481,831
儲備		2,727,852	2,905,167
本公司擁有人應佔權益		3,209,683	3,386,998
非控股權益		444,093	458,226
總權益		3,653,776	3,845,224

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

(未經審核)

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併賬目 儲備 千港元	外匯波動 儲備 千港元	實績盈餘 千港元	法定儲備 千港元	認股權證 儲備 千港元	保留溢利/ 虧損(累計虧損) 千港元 (重列)	總額 千港元	非控股權益 千港元 (重列)	總權益 千港元
於二零一四年一月一日	422,412	2,857,938	(101,922)	129,486	239,404	5,611	104,799	(330,358)	3,327,370	404,867	3,732,237
本期間全面收益總額	—	—	—	(6,493)	—	—	—	(396,213)	(402,706)	(30,431)	(433,137)
注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2	2
收購附屬公司	—	(284,580)	—	—	—	—	—	—	(284,580)	447,391	162,811
出售分類為待售之出售 組合資產及負債	—	—	—	(26,176)	—	—	—	—	(26,176)	—	(26,176)
因行使認股權證而發行股份	1,375	41,155	—	—	—	—	(11,330)	—	31,200	—	31,200
本期間權益之變動	1,375	(243,425)	—	(32,669)	—	—	(11,330)	(396,213)	(682,262)	416,962	(265,300)
於二零一四年六月三十日	423,787	2,614,513	(101,922)	96,817	239,404	5,611	93,469	(726,571)	2,645,108	821,829	3,466,937
於二零一五年一月一日	481,831	3,543,224	(101,922)	107,131	239,404	5,611	—	(888,281)	3,386,998	458,226	3,845,224
本期間全面收益總額	—	—	—	10,355	—	—	—	(187,670)	(177,315)	(14,133)	(191,448)
本期間權益之變動	—	—	—	10,355	—	—	—	(187,670)	(177,315)	(14,133)	(191,448)
於二零一五年六月三十日	481,831	3,543,224	(101,922)	117,486	239,404	5,611	—	(1,075,951)	3,209,683	444,093	3,653,776

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
經營活動產生現金淨額	234,273	7,525
已收利息	266,321	—
已收賠償	355,129	—
購買物業、廠房及設備	(3,082)	(11,664)
收購附屬公司	—	34,384
出售分類為待售之出售 組合資產及負債之所得款項淨額	—	696,529
一名建築承包商償還之貸款	126,764	—
退還訂金	900,788	—
收購股本權益／土地使用權之訂金	(380,415)	(1,056,590)
退還收購物業發展項目／股本權益 之預付款項	253,528	—
收購物業發展項目／股本權益 之預付款項	(872,597)	(203,497)
原有到期日超過三個月之定期存款減少	806,374	—
其他投資現金流量(淨額)	—	(416)
投資活動產生／(所用)現金淨額	1,452,810	(541,254)

簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
支付發行優先票據產生的安排費用	(25,212)	—
所籌銀行貸款	211,630	2,553,318
償還銀行貸款	(123,120)	(667,953)
發行優先票據之所得款項	775,447	—
其他借款之所得款項	35,771	—
償還其他借款	(191,414)	(325,039)
償還融資租賃應付款	(396)	(98)
發行股份	—	7,800
融資活動產生現金淨額	682,706	1,568,028
現金及現金等值項目增加淨額	2,369,789	1,034,299
期初之現金及現金等值項目	2,074,510	996,960
匯率變動影響	10,487	(23,271)
期末之現金及現金等值項目	4,454,786	2,007,988
現金及現金等值項目之分析		
銀行及現金結餘	5,471,445	2,007,988
原有到期日超過三個月之定期存款	(1,016,659)	—
	4,454,786	2,007,988

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司是一間於百慕達註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及銷售、物業投資及租賃以及項目管理業務。

2. 編製基準

此等簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則之適用披露規定編製。

此等簡明綜合財務報表未經審核及應與二零一四年年度財務報表一併閱讀。編製此等簡明綜合財務報表所使用之會計政策與計算方法與截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所使用者一致，惟下文所述者除外。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

3. 採納全新及經修訂之香港財務報告準則

於本期內，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零一五年一月一日生效由香港會計師公會頒佈之全新及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及詮釋。採納此等全新及經修訂之香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團本期及以往年度呈報之財務報表及金額產生重大變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之全新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等全新香港財務報告準則之影響，但尚未能指出該等全新香港財務報告準則是否將對其經營業績及財務狀況構成重大影響。本集團將採納該等與其經營業務有關並於其會計年度生效之全新香港財務報告準則。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

4. 公平值計量

除賬面值為約2,858,728,000港元之優先票據外，董事認為，於簡明綜合財務狀況表內反映之本集團金融資產及金融負債之賬面值與於二零一五年六月三十日之公平值並無顯著不同。董事估計，於二零一五年六月三十日，優先票據之公平值為約3,010,048,000港元。公平值乃按市場利率折現未來現金流量而計算（香港財務報告準則第13號第2級計量）。

公平值是市場參與者在計量日進行之有秩序交易中出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付的價格。以下披露的公平值計量是按使用分為三層輸入以用於計量公平值之估值技術的公平值等級：

第1級輸入數據：本集團可在計量日在活躍市場之報價（未經調整）取得之相同資產或負債。

第2級輸入數據：除第1級市場報價以外，基於可直接或間接觀察取得之資產或負債輸入數據。

第3級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團的政策是於轉撥事件或導致轉撥的情況發生變化之日，確認轉入及轉出三個級別任何之一。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

4. 公平值計量 (續)

(a) 金融工具公平值等級之級別披露：

	公平值計量		
	採用以下基準：		總額
	第2級	第3級	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零一五年六月三十日			
詳情			
經常性公平值計量：			
資產			
可供出售之金融資產			
非上市股本投資	—	—	—
負債			
按公平值計入損益之金融負債			
衍生工具 — 認股權證	—	146,381	146,381

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

4. 公平值計量 (續)

(a) 金融工具公平值等級之級別披露：(續)

	公平值計量		
	採用以下基準：		總額
	第2級	第3級	二零一四年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
<hr/>			
於二零一四年十二月三十一日			
詳情			
經常性公平值計量：			
資產			
可供出售之金融資產			
非上市股本投資	—	—	—
負債			
按公平值計入損益之金融負債			
衍生工具 — 認股權證	—	112,961	112,961

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

4. 公平值計量 (續)

(b) 第3級金融工具公平值計量之對賬：

二零一五年六月三十日	衍生工具 — 認股權證 千港元 (未經審核)
於二零一五年一月一日	(112,961)
確認認股權證	(64,022)
於損益確認之收益或虧損總額 ^(#)	30,602
於二零一五年六月三十日	(146,381)
^(#) 包括報告期末所持負債之收益或虧損	30,602

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

4. 公平值計量 (續)

(b) 第3級金融工具公平值計量之對賬：(續)

	按公平值計入損益之 金融資產 — 衍生工具 千港元 (未經審核)
二零一四年六月三十日	
於二零一四年一月一日	38,503
於損益確認之收益或虧損總額 ^(a)	(36,864)
於二零一四年六月三十日	1,639
^(a) 包括報告期末所持資產之收益或虧損	(36,864)

於損益確認之收益或虧損總額乃於簡明綜合損益表之「其他收益及虧損」入賬。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

4. 公平值計量(續)

- (c) 本集團使用之估值程序及於二零一五年六月三十日金融工具公平值計量中使用之估值技術及輸入數據之披露：

一組獲委派之團隊負責就財務報告目的所需之資產及負債之公平值計量，包括第3級公平值計量。該委派團隊就該等公平值計量直接向董事會報告。該委派團隊及董事會須就估值程序及結果每年至少舉行兩次討論。

就第2級及第3級公平值計量而言，本集團一般會外聘具備認可專業資質且近期有估值經驗之估值專家進行有關估值。

第2級公平值計量

詳情	估值技術	輸入數據	於二零一五年 六月三十日 公平值 千港元 (未經審核)
非上市可供出售之 股本投資	類比公眾公司法	企業價值/EBITDA	—

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

4. 公平值計量 (續)

- (c) 本集團使用之估值程序及於二零一五年六月三十日金融工具公平值計量中使用之估值技術及輸入數據之披露：(續)

第2級公平值計量 (續)

就上述估值而言，企業價值／EBITDA被選定作為類比公眾公司之估值倍數。該估值倍數(即主要輸入數據)屬可觀察惟未報市價。因此，根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」，可供出售之金融資產之估值分類為第2級計量。

第3級公平值計量

詳情	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍	於二零一五年 六月三十日 公平值 千港元 (未經審核)
衍生工具 — 認股權證	三項式樹方法	波幅	22.90%至 34.39%	(146,381)
		實際利率	14.69%至 15.28%	

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

4. 公平值計量 (續)

- (c) 本集團使用之估值程序及於二零一五年六月三十日金融工具公平值計量中使用之估值技術及輸入數據之披露：(續)

第3級公平值計量 (續)

詳情	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍	於二零一四年 十二月三十一日 公平值 千港元 (經審核)
衍生工具 – 認股權證	三項式樹方法	波幅	32.67%至 42.64%	(112,961)
		實際利率	16.75%至 17.20%	

本公司發行之認股權證之公平值乃採用三項式樹方法釐定，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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

4. 公平值計量 (續)

- (c) 本集團使用之估值程序及於二零一五年六月三十日金融工具公平值計量中使用之估值技術及輸入數據之披露：(續)

預期波幅乃根據可比較公司之歷史波幅估計得出。公平值計量與預期波幅呈正相關性。於二零一五年六月三十日，在所有其他變量維持不變之情況下，估計預期波幅增加／減少5%將導致本集團除稅後虧損分別增加／減少約2,886,000港元／2,038,000港元(於二零一四年十二月三十一日：除稅後溢利分別減少／增加約2,203,000港元／5,358,000港元)。

實際利率乃透過美元無風險利率、國家風險溢價、信貸風險溢價及流動資金風險溢價釐定。公平值計量與實際利率呈負相關性。於二零一五年六月三十日，在所有其他變量維持不變之情況下，估計實際利率增加／減少5%將導致本集團除稅後虧損分別減少／增加約1,385,000港元／1,413,000港元(於二零一四年十二月三十一日：除稅後溢利分別增加／減少約586,000港元／600,000港元)。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

5. 營業額

本集團主要於中國從事物業發展及銷售、物業投資及租賃以及項目管理業務。

期內，本集團之營業額指來自物業銷售之收入及租金收入(扣除營業稅、其他銷售相關稅費及折扣)。期內於營業額確認之各重大類別收益之金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
物業銷售	1,235,745	—
租金收入	26,832	24,400
	1,262,577	24,400

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

6. 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
下列各項之利息收入：		
銀行存款	53,245	1,193
收購股本權益之訂金／預付款項	27,455	—
應收貸款	3,320	6,054
未按公平值計入損益之金融資產 之利息收入總額	84,020	7,247
其他應付款項撥回	127	17
撥備撥回	—	9,783
雜項收入	644	1,365
	84,791	18,412

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

7. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
待售物業轉撥至投資物業時 之公平值收益	35,416	—
投資物業之公平值收益	1,569	61,215
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動淨額	—	(36,864)
衍生金融負債之公平值變動淨額	30,602	—
外匯虧損淨額	(6,014)	(13,435)
商譽減值虧損(附註)	(10,693)	(365,557)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	(450)
	50,880	(355,091)

附註：

商譽隨着相關物業之出售及任何減值虧損而減少。現金產生單位之可收回金額乃按公平值減相關物業之出售成本及估計使用價值兩者中之較高者釐定。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

8. 分部資料

	物業銷售 千港元 (未經審核)	物業租賃 千港元 (未經審核)	項目管理 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
截至二零一五年				
六月三十日止六個月：				
對外客戶收益	1,235,745	26,832	—	1,262,577
分部(虧損)/溢利	(67,570)	54,230	—	(13,340)
於二零一五年六月三十日：				
分部資產	15,201,668	976,795	—	16,178,463
分部負債	12,324,664	223,315	—	12,547,979
截至二零一四年				
六月三十日止六個月：				
對外客戶收益	—	24,400	—	24,400
分部(虧損)/溢利(重列)	(505,629)	270,723	—	(234,906)
	物業銷售 千港元 (經審核)	物業租賃 千港元 (經審核)	項目管理 千港元 (經審核)	總額 千港元 (經審核)
於二零一四年				
十二月三十一日：				
分部資產	15,418,258	713,923	—	16,132,181
分部負債	13,417,017	192,679	—	13,609,696

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

8. 分部資料 (續)

呈報分部之盈虧之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核) (重列)
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	(13,340)	(234,906)
未分配金額		
其他企業開支	(188,571)	(188,771)
期內綜合虧損	(201,911)	(423,677)

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

9. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
融資租賃開支	53	15
銀行貸款利息	173,235	118,481
優先票據利息	225,244	117,494
其他借款利息	165,858	64,293
總借貸成本	564,390	300,283
資本化金額	(70,459)	(95,517)
	493,931	204,766

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

10. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	142,455	2,569
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	47,206	—
	189,661	2,569
遞延稅項		
— 企業所得稅	(73,221)	709
— 土地增值稅	(2,097)	—
	(75,318)	709
	114,343	3,278

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

根據相關中國所得稅規則及規例，於中國成立之附屬公司須繳納25%(截至二零一四年六月三十日止六個月：25%)之企業所得稅。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

10. 所得稅 (續)

根據中國企業所得稅法及中國頒佈之相關實施細則，本集團須按租金收入總額之10% (截至二零一四年六月三十日止六個月：10%) 繳納中國預扣所得稅。

本集團發展作銷售之物業就土地價值增加按30%至60%不等之累進稅率徵收土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按物業銷售所得款項減可扣除支出 (包括土地使用權租賃開支、借貸成本及所有物業發展開支) 計算。

11. 本期間虧損

本集團之本期間虧損已扣除以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
攤銷	1,411	1,339
出售存貨成本	900,357	—
折舊	1,327	816
董事酬金	6,805	2,360
財務顧問費／賬戶監管費	31,625	37,881
土地及樓宇之營運租賃費用	5,364	6,209

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

12. 股息

董事建議不派發截至二零一五年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

13. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔本期間虧損約187,670,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：396,213,000港元(重列))除以期內已發行普通股之加權平均數4,818,312,935股(截至二零一四年六月三十日止六個月：4,237,203,695股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一五年六月三十日止六個月本公司尚未行使之認股權證並無攤薄影響，原因是該等認股權證之行使價高於股份平均市價，故並未呈列截至二零一五年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

由於截至二零一四年六月三十日止六個月本公司尚未行使之認股權證對每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未呈列截至二零一四年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

14. 物業、廠房及設備

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備約為5,582,000港元，其中約2,500,000港元由融資租賃出資。

截至二零一五年六月三十日止六個月，由於有關物業改變用途，從在建工程轉撥至發展中待售物業，賬面值約為8,692,000港元。

於二零一五年六月三十日，本集團之在建工程已抵押，作為本集團銀行貸款之抵押品（其詳情載於簡明綜合財務報表附註23(b)）。

15. 預付土地租賃款項

於二零一五年六月三十日，本集團之預付土地租賃款項，是關於中期租約項下用於酒店樓宇及位於中國廣州之土地使用權。

於二零一五年六月三十日，土地使用權已抵押，作為本集團銀行貸款之抵押品（其詳情載於簡明綜合財務報表附註23(b)）。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

16. 投資物業

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期初／年初	686,465	663,024
自待售物業轉撥	218,849	—
自待售物業轉撥後之公平值收益	35,416	—
公平值收益	1,569	25,544
匯兌差額	839	(2,103)
期末／年末	943,138	686,465

- (a) 於二零一五年六月三十日，本集團所有投資物業均位於中國廣州，並按中期租約持有。

截至二零一五年六月三十日止六個月，原先待售物業內包含之總賬面值約218,849,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)之若干物業已於簽訂相關租賃協議顯示用途已改變即經營租賃開始後轉撥至投資物業。該等物業於轉撥後按彼等各自之公平值重新計量。轉撥後公平值與賬面值間之差額約35,416,000港元已於損益內確認為「其他收益及虧損」項下之「待售物業轉撥至投資物業時之公平值收益」。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

16. 投資物業 (續)

- (b) 本集團之投資物業包括約688,260,000港元之酒店物業及254,878,000港元之辦公室物業。本集團以經營租約持有作出租用途之所有投資物業乃按公平值計量。

一組獲委派之團隊負責就財務報告目的所需之投資物業之公平值計量，即第3級公平值計量。該委派團隊就該等公平值計量直接向董事會報告。該委派團隊及董事會須就估值程序及結果每年至少舉行兩次討論。

就第3級公平值計量而言，本集團一般會外聘具備認可專業資質且近期有估值經驗之估值專家進行有關估值。

酒店物業於二零一五年六月三十日之公平值乃根據韋堅信測量師行有限公司作出之估值釐定。該公司為一家與本集團無關連之獨立合資格專業估值師，其於物業估值方面擁有豐富經驗。酒店物業之估值是按市值基準採用比較法參考可比較市場交易進行，並根據投資物業特定質素作溢價或折讓調整。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

16. 投資物業 (續)

(b) (續)

辦公室物業於二零一五年六月一日(即自待售物業轉撥之日期)之公平值乃根據漢華評值有限公司作出之估值釐定。該公司為一家與本集團無關連之獨立合資格專業估值師，其於物業估值方面擁有豐富經驗。估價是按市值基準，基於租金收入淨額資本化並就復歸收入潛力作適當估量之投資法進行。該委派團隊及董事認為，辦公室物業於自待售物業轉撥之日期之公平值與彼等於二零一五年六月三十日之公平值並無重大差異。

(c) 於二零一五年六月三十日，所有投資物業已就本集團之銀行貸款及其他借款作出抵押(其詳情載於簡明綜合財務報表附註23(b)及23(d))。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

16. 投資物業 (續)

- (d) 於二零一五年六月三十日，本集團根據不可解除的經營租賃在未來應收的最低租賃款項總額如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	70,313	54,809
第二至第五年(包括首尾兩年)	181,845	160,022
五年以上	3,108	—
	255,266	214,831

17. 無形資產

本集團之無形資產主要包括電腦軟件及於業務合併時於中國廣州取得以中期租約的有利條款持有之若干土地使用權。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

18. 存貨

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中待售物業(附註(a))	6,691,918	9,122,964
待售物業	2,007,857	462,856
	8,699,775	9,585,820

(a) 發展中待售物業預期於以下期間回收：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	1,062,472	3,436,701
超過一年後	5,629,446	5,686,263
	6,691,918	9,122,964

(b) 於二零一五年六月三十日，若干發展中待售物業及待售物業已就本集團之銀行貸款及其他借款作出抵押(其詳情載於簡明綜合財務報表附註23(b)及23(d))。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

19. 應收賬款

本集團之應收賬款乃來自物業租賃及物業銷售之應收款項。來自租戶之應收租金於出示發票時到期，物業銷售並無信貸期，除非與買方訂立之相關協議中另有指明則當別論。

應收賬款按收益確認日期所作之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	12,330	987,798
四至六個月	368,717	850
七至十二個月	786	—
一年以上	568	568
	382,401	989,216

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

20. 預付款項、訂金及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
購買待售物業之訂金(附註(a))	963,718	—
收購股本權益／土地使用權之訂金(附註(b))	793,799	1,307,700
收購物業發展項目／股本權益之預付款項 (附註(c))	1,227,322	608,139
預付建築成本	167,381	292,465
貸款及墊款	340,786	1,505,837
其他預付款項、訂金及應收款項	188,981	231,872
應收利息	2,099	184,399
應收補償	—	355,129
	3,684,086	4,485,541

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

20. 預付款項、訂金及其他應收款項 (續)

附註：

- (a) 訂金乃為購買於中國之50套待售公寓而支付。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註29(c)(i)。
- (b) 訂金包括為收購惠源有限公司之100%股本權益而支付之約380,415,000港元之金額。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註29(c)(ii)。
- (c) 預付款項包括為建議收購一個中國的物業發展項目而於期內透過授權代理所預付之約人民幣679,558,000元(相當於約859,927,000港元)之金額。截至本簡明綜合財務報表日期，本集團尚未訂立最終協議。

21. 受限制銀行存款

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
預售物業之建築項目擔保存款	104,996	149,244
抵押銀行存款(附註23(b))	27,485	21,853
	132,481	171,097

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

22. 應付賬款

本集團之應付賬款包括以下各項：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付建築費用	1,058,792	1,264,701
應付土地出讓金及相關費用	47,291	57,836
	1,106,083	1,322,537

應付賬款按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	866,484	1,296,134
四至六個月	179,102	9,778
七至十二個月	55,600	16,437
一年以上	4,897	188
	1,106,083	1,322,537

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

23. 借款

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押(附註(b))	3,393,953	3,294,531
優先票據 — 有抵押(附註(c))	2,858,728	2,112,163
其他借款 — 有抵押(附註(d))	3,270,674	3,419,434
	9,523,355	8,826,128

(a) 應償還之銀行及其他借款如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非即期	4,363,165	6,241,643
即期	5,160,190	2,584,485
	9,523,355	8,826,128

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

23. 借款 (續)

(b) 銀行貸款

於二零一五年六月三十日，銀行貸款由以下各項擔保：

- (i) 本集團賬面值約688,260,000港元之投資物業；
- (ii) 本集團分類為預付土地租賃款項之土地使用權及土地上之在建工程分別約49,017,000港元及17,399,000港元；
- (iii) 本集團之發展中待售物業及待售物業分別約4,625,138,000港元及18,711,000港元；
- (iv) 本集團之抵押銀行存款約27,485,000港元；

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

23. 借款 (續)

(b) 銀行貸款 (續)

- (v) 本公司附屬公司毅冠有限公司、愉興有限公司、速溢有限公司及廣州怡發實業發展有限公司(「廣州怡發」)之全部已發行股本之抵押；
- (vi) 本集團投資物業賬面值約688,260,000港元獲得的所有租金收入分配；
- (vii) 本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及廣州怡發一名董事所簽立之擔保；及
- (viii) 由廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光」)簽立之企業擔保。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光有重要影響力，故廣東珠光被視為本集團之關聯公司。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

23. 借款 (續)

(c) 優先票據

二零一三年優先票據

根據日期為二零一三年七月二十二日之票據購買協議及其若干補充協議，本公司於二零一三年向若干投資者發行本金總額為200,000,000美元的有抵押及有擔保優先票據(「二零一三年優先票據」)。二零一三年優先票據於二零一六年八月四日到期，按年利率12.5%計息。

二零一三年優先票據乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 融德投資有限公司(「融德」)擁有之1,200,000,000股本公司普通股；
- (ii) 本公司以下附屬公司之100%股本權益：泰恒發展有限公司(「泰恒」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、達東投資有限公司(「達東」)及惠豐投資有限公司(「惠豐」)；
- (iii) 融德、泰恒、冠恒、達東、惠豐及珠光集團(香港)有限公司簽立之企業擔保；及
- (iv) 本公司董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)作出之擔保。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

23. 借款 (續)

(c) 優先票據 (續)

二零一四年優先票據

根據日期為二零一四年六月二十日之票據購買協議連同其若干補充協議，本公司於二零一四年七月十七日、二零一四年七月十八日、二零一五年一月八日及二零一五年二月十三日向若干投資者發行金額分別為40,000,000美元、60,000,000美元、65,000,000美元及35,000,000美元(總額達200,000,000美元)之有抵押及有擔保優先票據(「二零一四年優先票據」)。二零一四年優先票據自發行日期起計36個月到期，按年利率11.8%計息。

二零一四年優先票據乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 融德擁有之1,280,000,000股本公司普通股；
- (ii) 本公司附屬公司寶豪國際有限公司(「寶豪」)、海樂投資有限公司(「海樂」)及通利發展有限公司(「通利」)之100%股本權益；
- (iii) 融德以及本公司附屬公司寶豪、海樂、通利及南興控股有限公司簽立之企業擔保；

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

23. 借款 (續)

(c) 優先票據 (續)

二零一四年優先票據 (續)

- (iv) 本公司關聯方華貿投資有限公司(由本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)實益擁有及控制)簽立之企業擔保；及
- (v) 本公司董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)作出之擔保。

(d) 其他借款

其他借款乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 本集團之投資物業賬面值約254,878,000港元；
- (ii) 本集團之發展中待售物業及待售物業分別約110,705,000港元及1,504,492,000港元；

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

23. 借款 (續)

(d) 其他借款 (續)

- (iii) 本公司附屬公司廣東海聯大廈有限公司及廣州市潤啟房地產有限公司全部股本權益；
- (iv) 廣東豐順鹿湖溫泉渡假村有限公司(「豐順鹿湖」)作出之資產抵押，豐順鹿湖之註冊資本分別由廣東珠光及廣東新南方集團有限公司(「廣東新南方」)擁有80%及20%；
- (v) 廣東珠光、廣州珠光房地產開發有限公司(「廣州珠光房地產」)、北京珠光房地產開發有限公司(「北京珠光房地產」)及廣州珠光投資有限公司(「廣州珠光投資」)等關聯公司以及一名獨立第三方簽立之企業擔保；
- (vi) 本公司附屬公司廣州市潤發房地產有限公司簽立之企業擔保；及
- (vii) 本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)作出之擔保；

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

23. 借款 (續)

(d) 其他借款 (續)

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光及豐順鹿湖有重要影響力，故豐順鹿湖被視為本集團之關聯公司。此外，本公司董事朱沐之先生（又名朱拉伊先生）擁有廣東新南方之控制權。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光、廣州珠光房地產、北京珠光房地產及廣州珠光投資有重要影響力，故廣東珠光、廣州珠光房地產、北京珠光房地產及廣州珠光投資被視為本集團之關聯公司。

由於本公司董事朱沐之先生（又名朱拉伊先生）實際擁有及控制廣東新南方，故廣東新南方被視為本集團之關聯方。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

24. 財務擔保合約

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期初／年初	100,297	—
業務合併之公平值調整	—	100,489
攤銷	—	(656)
匯兌差額	29	464
期末／年末	100,326	100,297

於二零一四年，就本公司附屬公司廣州怡發為其投資對象公司廣東省樺水水利投資有限公司(「廣東樺水」)獲授之貸款融資人民幣300,000,000元向銀行作出之擔保而言，由於本集團因提供擔保而擁有現有責任，故業務合併產生之財務擔保合約責任約100,489,000港元獲確認。於業務合併中確認之財務擔保合約乃根據收購日一名獨立合資格專業估值師所作出並經董事批准之估值減去累計攤銷後計算得出之公平值初步計量。根據廣東樺水之信貸實力之若干主要假設、違約概率及預期收回率，於釐定財務擔保合約之公平值時已採納預期虧損法。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

25. 股本

	股數		股本	
	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
法定股本：				
每股面值0.10港元 之普通股	6,000,000,000	6,000,000,000	600,000	600,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元 之普通股				
期初／年初	4,818,312,935	4,224,118,458	481,831	422,412
行使認股權證後發行 之股份	—	13,749,944	—	1,375
發行股份	—	580,444,533	—	58,044
期末／年末	4,818,312,935	4,818,312,935	481,831	481,831

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

26. 或然負債

- (a) 本集團為本集團物業之若干買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就買方使用之按揭融資額度 向銀行提供擔保	1,147,923	1,019,554

根據擔保之條款，倘按揭出現任何違約情況，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。本集團之後有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將於買方獲發出物業房地產權證及完成按揭物業的有關登記後解除。

於報告日期，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，亦未獲確認。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

26. 或然負債 (續)

(b)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就向廣東樺水授出之銀行融資 而向一間銀行作出之擔保	380,415	380,292

於二零一五年六月三十日，向廣東樺水授出之銀行融資動用約337,187,000港元。

於二零一五年六月三十日，約100,326,000港元乃於簡明綜合財務狀況表內確認為負債(附註24)。

- (c) 於二零一五年六月三十日，本集團就授予本公司附屬公司香河縣逸景房地產開發有限公司(「香河逸景」)前擁有人之貸款及其利息共計人民幣125,000,000元(相當於約158,506,000港元)提供擔保，並抵押其賬面值約259,828,000港元之若干發展中待售物業予一間金融機構。根據擔保合約之條款，有關擔保及已抵押資產將於貸款及其利息全部償還後最多兩年內獲解除。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

26. 或然負債 (續)

(c) (續)

於二零一五年六月三十日，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的可能性較低。董事相信香河逸景前擁有人將清償所有欠款。此外，於二零一五年六月三十日，本集團亦欠付香河逸景前擁有人約126,805,000港元。倘香河逸景前擁有人拖欠支付任何貸款，則本集團須負責償還香河逸景前擁有人結欠該金融機構之未償還貸款本金連同應計利息及罰款。董事表明，倘香河逸景前擁有人拖欠付款，本集團屆時將預扣其欠付香河逸景前擁有人之貸款之還款。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，亦未獲確認。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

27. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	3,855	6,510

28. 租約承擔

於二零一五年六月三十日，根據不可撤銷經營租約本集團應付之未來最低租約款項如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年以內	6,349	11,917
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,857	10,583
五年以上	66	80
	9,272	22,580

經營租約款項指本集團就其香港及中國物業應付之租金。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

29. 關聯方交易

除於簡明綜合財務報表其他地方所披露之該等關聯方交易及結餘外，本集團與其關聯方存在下列交易及結餘：

(a) 與關聯方之交易

期內，本集團於中國之主要營業地點乃由廣東珠光提供，且並無就此作出收費。

期內，本集團分別向廣東珠光及三亞珠光投資有限公司(「三亞珠光」)收取利息收入約11,033,000港元及7,367,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

(b) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員包括所有董事，有關彼等薪酬之詳情於簡明綜合財務報表附註11披露。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

29. 關聯方交易 (續)

(c) 計入預付款項、訂金及其他應收款項：

- (i) 於二零一四年十二月十七日，本集團與於中國成立之項目公司(「項目公司」)訂立50份認購書，以購買50套公寓(「公寓」)，總代價為人民幣1,106,820,000元。公寓乃於物業發展項目(即位於中國廣州市荔灣區黃沙大道前廣州南站一幅土地上)下興建，由廣州珠光投資及其業務合夥人共同開發。廣州珠光投資為廣東珠光之全資附屬公司。於訂立上述50份認購書前，本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)已向廣州珠光投資收購公寓及其產生之收入應佔之權利，據此，倘朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)要求項目公司為其出售公寓，則其有權獲得公寓之出售所得款項。

期內，已就購買待售物業支付訂金人民幣760,000,000元(相當於約963,718,000港元)。

- (ii) 收購股本權益／土地使用權之訂金包括就收購惠源有限公司(其正收購廣東珠光持有之物業發展項目)之全部股本權益向有意賣方支付之款項約380,415,000港元(於二零一四年十二月三十一日：無)。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

29. 關聯方交易 (續)

(c) 計入預付款項、訂金及其他應收款項：(續)

- (iii) 收購物業發展項目／股本權益之預付款項包括透過授權代理就收購廣東珠光或其附屬公司持有之若干物業發展項目／股本權益預付之款項約354,726,000港元(於二零一四年十二月三十一日：608,139,000港元)。廣東珠光向本集團承諾，確保其附屬公司妥為履行其於與本集團之授權代理簽訂之若干諒解備忘錄及／或協議下之責任。

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
(iv) 收購股本權益／土地 使用權之訂金：		
— 廣東珠光	—	380,292
— 三亞珠光	—	253,528
(v) 應收利息：		
— 廣東珠光	—	57,044,000
— 三亞珠光	—	31,002,000
(vi) 應收補償		
— 廣東珠光	—	152,117,000
— 三亞珠光	—	101,411,000

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

29. 關聯方交易 (續)

(d) 計入應計費用及其他應付款項：

關聯方名稱	結餘性質	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
董事	計入應計費用之 應計董事酬金 [#]	1,967	1,560
廣東珠光	其他應付款項 ~	153,146	3,907
廣州珠光房地產	其他應付款項 ~	1,853	1,852
廣州市珠江灣 房地產有限公司 (「廣州珠江灣 房地產」)	其他應付款項 ~	1,639	1,639

[#] 應計董事酬金為無抵押、免息及以現金結算。

~ 上述金額為免息、無抵押且無固定償還期限。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

29. 關聯方交易 (續)

- (e) 預售物業收取之所得款項包括預售兩項物業向本公司董事黃佳爵先生收取之款項約3,043,000港元(二零一四年十二月三十一日：3,042,000港元)。

30. 比較數字

- (a) 於過往期間，因收購樂得控股有限公司(「樂得」)50%已發行股本而產生之商譽及樂得之非控股權益乃按臨時基準計量，原因是所收購可識別資產及負債之性質及公平值僅可按臨時基準釐定。臨時金額已於截至二零一四年十二月三十一日止初始會計年度完成後進行調整。因此，收購樂得產生之商譽減值虧損(計入「其他收益及虧損」、樂得之非控股權益以及分部資料及每股基本虧損下之相關披露已據此作出調整。
- (b) 已重新分類若干比較數字以與本期間之呈列一致。有關變動包括損益之「其他收益及虧損」項下之若干收益及虧損分組。

31. 財務報表之批准

簡明綜合財務報表已於二零一五年八月二十八日由董事會批准及授權刊發。

其他資料

中期股息

董事議決不派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

重大事項及交易

期內，本集團訂立以下交易：

- (i) 茲提述本公司日期為二零一四年十二月十七日及二零一五年六月十五日之公告及本公司日期為二零一五年三月五日之通函，本集團擬購買位於中國廣州市荔灣區黃沙大道前廣州南站之50套公寓(「公寓」)。根據最新支付條款，本集團應於二零一五年十月三十一日或之前支付總代價之90%人民幣996,138,000元(相當於1,263,153,000港元)。直至報告日期，已就購買公寓支付墊付款項人民幣760,000,000元(相當於約963,718,000港元)(計入預付款項、訂金及其他應收款項)。
- (ii) 約380,415,000港元之訂金已支付給有意賣方用作收購惠源有限公司之100%股本權益，而該公司現正收購一個物業發展項目。該收購股本權益／土地使用權之訂金已包括在預付款項、訂金及其他應收款項中。
- (iii) 約人民幣679,558,000元(相當於約859,927,000港元)已預付給授權代理用作建議收購一個中國的物業發展項目。截至本簡明綜合財務報表日期，本集團尚未訂立最終協議。該收購股本權益／土地使用權之訂金已包括在預付款項、訂金及其他應收款項中。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益或淡倉

於二零一五年六月三十日，本公司之董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份（視情況而定）中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括任何有關董事或最高行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條記入由本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或須根據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（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之權益及淡倉

本公司董事姓名	權益性質	股份總數	佔已發行 股份總數之 概約百分比
廖騰佳先生	受控制法團	3,118,680,533 (L)	64.73% (L)
	之權益	104,000,000 (S)	2.15% (S)
朱慶崧先生	受控制法團	3,118,680,533 (L)	64.73% (L)
	之權益	104,000,000 (S)	2.15% (S)

(L) 好倉

(S) 淡倉

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益或淡倉 (續)

(i) 於股份之權益及淡倉 (續)

附註：融德投資有限公司(「融德」)分別由廖騰佳先生及朱慶崧先生合法實益擁有36.00%及34.06%權益。根據證券及期貨條例，廖騰佳先生及朱慶崧先生均被視為於融德實益擁有之3,118,680,533股股份中擁有權益。據董事所知，於融德擁有之股份中，(i) 923,000,000股及2,480,000,000股股份已由融德分別質押予中國華融資產管理股份有限公司(廣東省)分公司(「中國華融」)及The Bank of New York Mellon, Hong Kong Branch(「BNY HK」)；及(ii)根據融德與二零一三年優先有抵押有擔保票據之投資者(「二零一三年票據投資者」)簽訂之借股協議，融德有權借予二零一三年票據投資者合共104,000,000股股份。

(ii) 於本公司相聯法團股份之權益

本公司董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份總數	估相聯法團已發行股本總數之概約百分比
廖騰佳先生	融德	實益擁有人	71,992	36.00%
朱慶崧先生	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之先生	融德	實益擁有人	59,888	29.94%

董事於合約之權益

除了於簡明綜合財務報表附註20及29披露者外，於本期間任何時間，概無任何董事於本公司或其任何附屬公司所訂立之其他重大合約中直接或間接擁有重大權益。

競爭權益

於本期間及於二零一五年六月三十日，根據上市規則第8.10條，本公司執行董事廖騰佳先生及黃佳爵先生以董事身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務(簡稱「競爭業務」)的公司中擁有權益。因此，彼等被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務擁有權益。然而，由於上述董事未能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益的董事將於董事會會議上投棄權票，因此，上述董事在競爭業務的權益將不會影響其作為董事的身份或損害本集團和股東的利益。

除上文披露外，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉

據董事所知，於二零一五年六月三十日，以下人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司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條規定須在存置之登記冊中記錄之權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註12)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註12)
融德(附註1)	實益擁有人	3,118,680,533 (L)	64.73%	—	—
		104,000,000 (S)	2.15%	—	—
中國華融資產管理股份有限公司(廣東省)分公司(「中國華融」) (附註1)	抵押權益	923,000,000 (L)	19.16%	—	—
中央滙金投資有限責任公司(「中央滙金」) (附註2、3、4)	受控制法團之權益	36,400,000 (L)	0.76%	88,117,498 (L)	1.83%
		36,400,000 (S)	0.76%	61,874,753 (S)	1.28%
	抵押權益	2,480,000,000 (L)	51.47%	—	—
	其他	20,800,000 (L)	0.43%	—	—
		20,800,000 (S)	0.43%	—	—

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

股東名稱	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註12)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註12)
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	1,215,600,000 (L)	25.23%	20,624,917 (L)	0.43%
		15,600,000 (S)	0.32%	20,624,917 (S)	0.43%
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註2)	受控制法團之權益	1,215,600,000 (L)	25.23%	20,624,917 (L)	0.43%
		15,600,000 (S)	0.32%	20,624,917 (S)	0.43%
中國建設銀行股份 有限公司 (「中國建設銀行」) (附註3)	抵押權益	1,280,000,000 (L)	26.57%	—	—
	受控制法團之權益	—	—	39,992,691 (L)	0.83%
		—	—	13,749,946 (S)	0.29%
	其他	20,800,000 (L)	0.43%	—	—
		20,800,000 (S)	0.43%	—	—

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

股東名稱	身份	股份數目	概約權益	相關股份	概約權益
			百分比 (附註12)	數目	百分比 (附註12)
工銀國際控股有限公司 (「工銀國際」)(附註4)	受控制法團之權益	1,248,299,890 (L)	25.91%	—	—
		48,299,890 (S)	1.00%	—	—
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註5)	抵押權益	2,480,000,000 (L)	51.47%	—	—
中國東方資產管理公司 (「東方資產」)(附註6)	受控制法團之權益	22,962,402 (L)	0.48%	22,962,402 (L)	0.48%
		57,780,000 (S)	1.20%	57,780,000 (S)	1.20%
	抵押權益	1,335,280,000 (L)	27.71%	—	—
張芳榮(附註7)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	8.69%	—	—

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

股東名稱	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註12)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註12)
荃興控股有限公司 (「荃興」)(附註7)	實益擁有人	418,500,000 (L)	8.69%	—	—
中國長城資產管理公司 (「長城資產公司」) (附註8)	受控制法團之權益	1,200,000,000 (L)	24.90%	—	—
中國港中旅集團公司 (「中國港中旅」) (附註9)	受控制法團之權益	1,010,000,000 (L)	20.96%	26,242,744 (L)	0.54%
中國信達資產管理 股份有限公司 (「中國信達」) (附註10)	受控制法團之權益	1,010,000,000 (L)	20.96%	9,841,030	0.20%
華融(香港)國際控股 有限公司 (「華融(香港)國際」) (附註11)	受控制法團之權益	2,210,000,000 (L) 36,224,917 (S)	45.87% 0.75%	36,224,917 (L) 20,629,917 (S)	0.75% 0.43%

(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)

附註：

1. 如「董事權益 — 於股份之好倉」一節所述之融德持有之3,118,680,533股份中，(i)923,000,000股及2,480,000,000股股份已由融德分別質押予中國華融及BNY HK；及(ii)根據融德與二零一三年票據投資者簽訂之借股協議，融德有權借予二零一三年票據投資者合共104,000,000股股份。
2. 根據中國農業銀行於二零一四年十二月三十一日存檔之權益披露通知，Silver Bloom Investments Limited (「Silver Bloom」) 持有股份及相關股份之直接權益。Silver Bloom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二零一五年二月十二日及二零一四年十二月三十一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40.28%及39.21%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於Silver Bloom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二零一五年一月二十六日存檔之權益披露通知，Design Time Limited 持有股份及相關股份之直接權益，並為CCBI Investments Limited (「CCBI」)之全資附屬公司。CCBI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。根據中央滙金於二零一五年二月十二日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國建設銀行之57.26%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，CCBI、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Design Time Limited持有之股份及相關股份中擁有權益。
4. 根據工銀國際於二零一五年四月二十三日存檔之權益披露通知，Fine Process Limited 持有股份及相關股份之直接權益，並為ICBC International Investment Management Limited (「ICBCIIM」)之全資附屬公司。ICBCIIM為工銀國際之全資附屬公司。工銀國際為中國工商銀行股份有限公司(「中國工商銀行」)之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一五年二月十二日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國工商銀行之35.33%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，ICBCIIM、工銀國際、中國工商銀行及中央滙金被視為於Fine Process Limited持有之股份中擁有權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

附註：(續)

5. 根據BNY於二零一五年二月十二日存檔之權益披露通知，BNY HK持有股份之直接權益，並由BNY全資擁有。
6. 根據東方資產於二零一五年二月十七日存檔之權益披露通知，Blooming Rose Enterprises Corp. (「Blooming」) 持有1,335,280,000股股份之直接權益，並為中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「東方資產國際」)之全資附屬公司。China Orient Multi-Strategy Master Fund (「COMS」) 持有22,962,402股股份之間接權益及57,780,000股相關股份之淡倉，並為China Orient International Fund Management Limited (「COIFM」) 之全資附屬公司。COIFM為東方資產國際之全資附屬公司，而Wise Leader Assets Limited (「Wise Leader」) 及東銀發展(控股)有限公司(「東銀」)分別持有東方資產國際50%及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及COMS持有之股份及相關股份中擁有權益。
7. 荃興為該等股份之實益擁有人，而其由張芳榮先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份中擁有權益。
8. 根據長城資產公司於二零一四年七月十七日存檔之權益披露通知，Evergreat Prosper Limited持有股份之直接權益，並為長城環亞國際投資有限公司(「長城環亞國際」)之全資附屬公司。長城環亞國際為長城資產公司之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，長城資產公司及長城環亞國際被視為於Evergreat Prosper Limited持有之股份中擁有權益。
9. 根據中國港中旅於二零一五年一月九日存檔之權益披露通知，Wise Sharp Investments Limited持有股份及相關股份之直接權益，並為香港中旅金融控股有限公司(「港中旅金融」)之全資附屬公司。港中旅金融為香港中旅(集團)有限公司(「港中旅集團」)擁有99.99%權益之附屬公司。而港中旅集團為中國港中旅之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國港中旅、港中旅集團及港中旅金融被視為於Wise Sharp Investments Limited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)

附註：(續)

10. 根據中國信達於二零一五年一月十三日存檔之權益披露通知，Finic Resources Limited 持有股份之直接權益，並為中國信達(香港)資產管理有限公司(「中國信達資產管理」)之全資附屬公司。中國信達資產管理為中國信達(香港)控股有限公司(「中國信達香港」)之全資附屬公司。中國信達香港為中國信達之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國信達香港、中國信達資產管理及中國信達被視為於 Finic Resources Limited 持有之股份中擁有權益。
11. 根據華融(香港)國際於二零一五年一月九日存檔之權益披露通知，Ace City Ventures Limited 持有股份之直接權益，並為華融(香港)國際之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，華融(香港)國際被視為於 Ace City Ventures Limited 持有之股份中擁有權益。
12. 於二零一五年六月三十日之已發行股份總數(即4,818,312,935股)被用於計算概約百分比。

除本通函所披露者外，據董事所知，概無其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的規定需要向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益或淡倉。

廖騰佳先生為融德之唯一董事。

購買、出售或贖回股份

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股份。

企業管治

董事認為，本公司在截至二零一五年六月三十日止六個月期間內均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「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A.2.1條、第A.4.2條及第E.1.2條除外。

企業管治守則(上市規則附錄十四)之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁(「行政總裁」)之角色應有區分，不應由同一名人士兼任。由於於二零一三年十二月十二日委任朱慶崧先生(又名朱慶伊先生)(「朱先生」)擔任董事會主席，朱先生將兼任董事會主席及本公司行政總裁職務，這並不符合企業管治守則。自二零一五年八月二十一日起，朱先生辭任行政總裁，廖騰佳先生獲委任為行政總裁，主席及最高行政人員之角色已有所區分，並非由同一人擔任，故本公司符合上市規則附錄十四所載之企業管治守則第A.2.1條之規定。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.2條，每位董事須最少每三年輪值告退一次，根據本公司之公司細則，本公司之董事會主席毋須輪值告退或於釐定退任董事人數時將不予計算在內。由於連續性是成功落實長期業務計劃之關鍵所在，故董事會相信主席連任可為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事會認為董事會主席毋須輪值告退。

企業管治 (續)

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席須參加股東週年大會（「股東週年大會」）。董事會主席朱先生由於另有事務處理而未能參加二零一五年股東週年大會。

根據上市規則第3.10(1)條及第3.21條，本公司須最少有三名獨立非執行董事；及審核委員會須由最少三名成員組成。隨著羅樹生先生辭任（自二零一五年五月十八日起生效），本公司未能遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條，直至馮科博士獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員（自二零一五年六月十七日起生效）為止。隨著馮科博士獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員，獨立非執行董事及審核委員會成員乃分別遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。

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董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定於截至二零一五年六月三十日止期間均遵守標準守則所載之規定準則。

審核委員會

審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採用之會計原則和政策並與管理層討論有關稽核、內部監控及財務報告事項，包括審閱截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，其認為有關報表乃符合適用之會計準則及上市規則，並已作足夠披露。

於聯交所及本公司網站刊登中期報告

本公司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。

感謝

本人謹代表董事會對一直支持本集團之股東及於本期內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
朱慶松

香港，二零一五年八月二十八日