



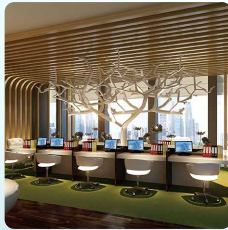
珠光控股
ZHUGUANG HOLDINGS

中期報告 **2018**

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



* 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
中期簡明綜合損益表	34
中期簡明綜合全面收益表	35
中期簡明綜合財務狀況表	36
中期簡明綜合權益變動表	39
中期簡明綜合中期現金流量表	40
簡明綜合中期財務資料附註	42
其他資料	116

公司資料

執行董事

朱慶淞先生

(又名朱慶伊先生)(主席)

劉捷先生(行政總裁)

廖騰佳先生(副主席)

黃佳爵先生(副主席)

朱沐之先生(又名朱拉伊先生)

葉麗霞女士

獨立非執行董事

梁和平先生太平紳士

黃之強先生

馮科博士

審核委員會

梁和平先生太平紳士

(委員會主席)

黃之強先生

馮科博士

薪酬委員會

黃之強先生

(委員會主席)

梁和平先生太平紳士

黃佳爵先生

提名委員會

黃之強先生

(委員會主席)

梁和平先生太平紳士

黃佳爵先生

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要辦事處

香港

中環

金融街8號

國際金融中心第二期

57樓5702-5703室

公司秘書

陳哲明先生

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
太子大廈
22 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
中環
康樂廣場 8 號
交易廣場第一座 29 樓

主要銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國農業銀行香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行股份有限公司

網址

www.zhuguang.com.hk

股份代號

1176

珠光控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月(「回顧期間」)之未經審核簡明綜合中期業績連同二零一七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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入 — 物業銷售	1,139,246	1,100,079
— 租金收入	81,782	67,420
— 項目管理收入	252,572	258,470
投資物業之公平值收益淨額	66,277	37,786
本期間溢利	4,364	103,923
本公司擁有人應佔本期間(虧損)/溢利	(53,003)	93,491
	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值	25,244,982	24,152,944
負債總值	20,108,509	18,970,371
權益總值	5,136,473	5,182,573

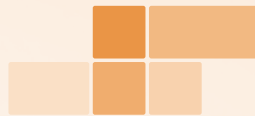


管理層討論及分析

業務回顧

於二零一八年上半年，中華人民共和國（「中國」）的國家政策環境及執行力度對於各線城市的房地產行業影響越來越趨同，於回顧期間房貸及限購政策繼續嚴格執行，且限制條件愈發複雜。各有關部門聯合檢查頻密，特別重點對限價、購房資格等的檢查，影響各線城市的發展商現場銷售管理及簽約，引發中國房地產市場的普遍觀望。此外，資金市場銀根緊缺明顯，中國各發展商的快周轉、快回籠動作極快，並不惜以直接降價進行銷售。

本集團已從不同渠道積極拓展土地儲備，包括參與公開拍賣、城市舊改項目、一級開發、與房地產項目公司合作及收購房地產項目公司。於回顧期間，本集團已訂立一份協議，以收購廣州珠光置業有限公司（「廣州珠光置業」）之100%股本權益，代價為人民幣700,000,000元（相當於約847,000,000港元）（待作出調整）。廣州珠光置業持有一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城名為「珠江新城御景」之發展項目，建築面積（「建築面積」）為約117,778平方米（「平方米」）。有關收購事項已於二零一八年七月完成。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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1,019,737,000港元及合約建築面積約91,102平方米，較二零一七年同期分別減少約56.1%及58.2%。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	合約銷售 (千港元)	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光•新城御景(「新城御景」)	113,239	8,748
珠光•御景山水花園(「御景山水花園」)	500,688	50,658
珠光•雲嶺湖	90,628	4,956
珠光•天湖御景花園(「天湖御景」)	28,845	2,992
珠光•逸景	89,441	5,089
天鷹項目	152,048	15,443
	974,889	87,886
停車位	44,848	3,216
	1,019,737	91,102



管理層討論及分析(續)

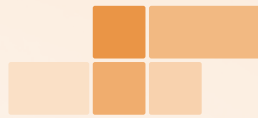
業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

於二零一八年六月三十日，本集團持有下列物業發展項目，其詳情如下：

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(「G105國道」)，連接往來廣州的多條高速公路，離從化市中心 20 分鐘車程，離從化溫泉鎮 10 分鐘車程。佔地面積約 294,684 平方米，將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 754,597 平方米，項目將分為四期進行。已交付第一期、第二期及第三期可供出售總建築面積為約 515,039 平方米，其中約 88,094 平方米已於回顧期間交付。第四期可供出售總建築面積約為 159,536 平方米，目前正在發展中，將於二零一九年及二零二零年交付。總建築面積約 2,416 平方米的臨街商舖已於回顧期間租出。於回顧期間，御景山水花園錄得建築面積約 50,658 平方米之合約銷售額約 500,688,000 港元。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

天湖御景 — 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該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228,373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131,190平方米。

第一期已交付總建築面積約86,334平方米，其中約1,400平方米已於回顧期間交付。第二期已交付之總建築面積約為35,696平方米，其中約1,616平方米亦已於回顧期間交付。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零一八年下半年交付。於回顧期間，天湖御景錄得建築面積約2,992平方米之合約銷售額約28,845,000港元。



管理層討論及分析(續)

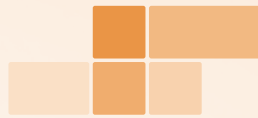
業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

珠光•雲嶺湖 — 100% 權益

「珠光•雲嶺湖」位於中國廣州市從化街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州市中心之間的交通要道。該項目佔地面積約200,083平方米，預期總建築面積約為127,509平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約43,179平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約84,330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39,042平方米)及第二期(可供出售總建築面積約55,822平方米)已分別於二零一七年第一季度及第三季度推出銷售，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17,874平方米，其中約4,439平方米已於回顧期間交付。第二期總建築面積約4,755平方米亦已於回顧期間交付。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零一八年下半年及二零一九年交付。於回顧期間，珠光•雲嶺湖錄得建築面積約4,956平方米之合約銷售額約90,628,000港元。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

新城御景 — 100% 權益

本集團於二零一六年九月獲得「新城御景」項目。新城御景位於中國廣東省梅州市豐順縣湯南鎮陽光村種王上圍，毗鄰G235國道線，一個以溫泉資源聞名的縣城，溫泉資源為其主要旅遊景點。該項目佔地面積約280,836平方米，預期將開發總建築面積約384,422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。該項目將分為三期開發。第一期之可供出售總建築面積約54,112平方米，已於二零一七年開始預售及預期將於二零一八年下半年交付。第二期及第三期正在開發中，而第二期已於二零一七年開始預售。於回顧期間，總建築面積約7,165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8,748平方米之合約銷售額約113,239,000港元。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

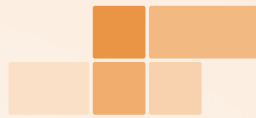
物業發展及銷售(續)

珠光•逸景 — 100%權益

「珠光•逸景」位於中國河北省香河縣新開街168號，可供出售的總建築面積約167,808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。於二零一七年，第一期可供出售總建築面積約70,735平方米已交付，第一期餘下部份約9,256平方米將於二零一八年下半年及二零一九年竣工及交付。該項目第二期目前正在發展中，預期將於二零一八年下半年及二零一九年竣工。於回顧期間，珠光•逸景錄得建築面積約5,089平方米之合約銷售額約89,441,000港元。

天鷹項目 — 100%權益

「天鷹項目」位於中國廣州市從化區江浦街，毗鄰G105國道，僅十分鐘車程便可到達從化中心商業服務區，一小時車程則可到達廣州市。該項目的地盤面積及可供開發建築面積分別為約22,742平方米及約74,213平方米。該項目將開發為配備有商舖及若干公共設施的低密度時尚住宅綜合項目。於回顧期間，天鷹項目錄得建築面積約15,443平方米之合約銷售額約152,048,000港元。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

珠控國際中心 — 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣州市天河區珠江新城 A2-1 地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢 35 層高商業綜合大樓，包括 6 層商場、29 層甲級寫字樓及 3 層地下停車場。該綜合大樓已於二零一五年竣工，其可供出售及出租的總建築面積(包括停車位面積)約為 109,738 平方米。由二零一四年至二零一七年，已售出及交付寫字樓及停車位合共建築面積分別約 41,412 平方米及 2,537 平方米，該物業的約 21,871 平方米的建築面積仍可供出售或出租。本集團指定該物業的約 43,918 平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

珠光新城國際 — 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣州市天河區珠江新城 H3-3 地塊，可供出售的總建築面積約 28,908 平方米發展為一幢 30 層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及 4 層地下停車場。服務式公寓可供出售的總建築面積約 23,631 平方米已交付，其中約 778 平方米已於回顧期間交付。本集團指定該物業的約 2,746 平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

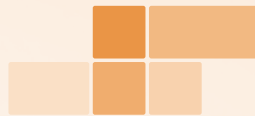
物業發展及銷售(續)

南沙御景 — 100% 權益

「南沙御景」位於中國廣州市南沙區金洲大道，為南沙中心商業服務區。於二零一八年六月三十日，該項目已竣工，僅餘若干停車位仍可供出售。於二零一七年，總建築面積約421平方米的停車位已交付，及約37平方米已出售並將於二零一八年下半年交付。

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開發項目。於回顧期間，本集團已與廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)訂立買賣協議，以收購廣州珠光置業之100%股本權益。廣州珠光置業間接擁有一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城之發展項目(可供發展建築面積約117,778平方米)之權益。收購事項之進一步詳情載於本中期報告「其他資料」一節所載「重大收購及出售事項」一節(c)段。本集團將繼續探索於本集團已投資中國城市之新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的新城市。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資

於二零一八年六月三十日，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(「地中海酒店」)之建築面積約18,184平方米(二零一七年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層、建築面積約43,918平方米(二零一七年十二月三十一日：43,918平方米)之「珠控國際中心」及建築面積約13,194平方米(二零一七年十二月三十一日：6,029平方米)的若干商業物業作為投資物業。於回顧期間，地中海酒店、珠控國際中心及商業物業已部分租出，租金收入總額約為81,782,000港元，與去年同期約67,420,000港元相比增長約21.3%。本集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。本集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為本集團產生穩定現金流量之投資組合。

項目管理服務

於回顧期間，本集團向客戶提供撥資及項目管理服務。根據與該等客戶訂立的委託建設及項目管理服務協議之條款，本集團有權獲取項目管理服務收入，該收入使本集團增加了收入來源。於回顧期間，本集團確認項目管理服務收入約252,572,000港元，而去年同期則錄得約258,470,000港元。本集團將繼續憑藉其於項目管理方面的專業知識，維持未來穩定的收入來源。

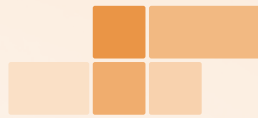


管理層討論及分析(續)

展望

展望二零一八年下半年，隨著美國實行貿易制裁措施，包括徵收額外關稅來減少與其他國家的貿易逆差，全球經濟仍將難以預測。因此，中國經濟發展仍存在多種不確定因素，具一定下行壓力。房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，預期中國政府將保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，並將建立房地產行業的長遠運行機制。

面對房地產行業新形勢，本集團將繼續積極參與城區舊改項目及特色小鎮建設，在高價值區域獲取優質土地儲備，進一步拓展本集團於廣州、香河以及中國其他一線及二線核心城市的業務。二零一八年下半年，本集團之待售貨量仍集中在廣州地區之準現房項目，下半年將繼續加大中國廣州市從化片區的推售力度。目前，本集團從化片區的可售貨量相對充足，因此，從化將成為本集團二零一八年下半年的重點銷售區域，需緊盯在售市場的銷售節奏。結合二零一八年下半年輕軌於從化開通及從化片區已售物業的簽約備案價格上調等契機，同時須加大廣告、新渠道、團購等推廣力度，以確保將從化項目作為推售重點，持續保持銷售旺場，爭取更大的市場佔有率。



管理層討論及分析(續)

財務回顧

收入

於回顧期間，本集團的收入包括物業銷售收入、租賃收入及項目管理服務收入。本集團於回顧期間的總收入約1,473,600,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：1,425,969,000港元)，與去年同期相比增長約3.3%。於回顧期間之物業銷售收入約1,139,246,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：1,100,079,000港元)。該增加主要由於與去年同期相比，回顧期間已交付物業的平均售價增加所致。本集團於回顧期間租賃收入較去年同期錄得21.3%的增長。租金收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約67,420,000港元增加至回顧期間約81,782,000港元，主要是由於本集團於回顧期間已出租的投資物業建築面積增加所致。於回顧期間，項目管理服務為本集團總收入貢獻約252,572,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：258,470,000港元)，為本集團自二零一四年以來開發的新收入來源。



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

毛利及毛利率

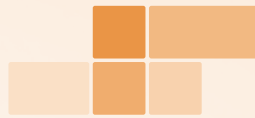
於回顧期間，本集團錄得毛利約835,858,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：535,682,000港元)。增長乃主要由於回顧期間交付之物業之平均售價均較去年同期交付之物業為高所致。

投資及其他收入

於回顧期間，本集團之投資及其他收入增加至約76,938,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：58,459,000港元)，主要由於本集團於回顧期間持有之銀行存款所收取之利息收入較二零一七年同期增加所致。

投資物業之公平值收益淨額

於回顧期間，本集團錄得投資物業之公平值收益淨額約66,277,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：37,786,000港元)，較二零一七年同期增加約75.4%。投資物業於回顧期間之公平值收益淨額主要由於本集團於地中海酒店及珠控國際中心投資物業之市值持續上升所致。



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

其他虧損／收益淨額

與二零一七年同期錄得其他收益淨額約35,711,000港元相比，本集團於回顧期間錄得其他虧損淨額約29,530,000港元，其主要由於人民幣(「人民幣」)兌港元(「港元」)於回顧期間貶值的負面影響所致。

行政費用及銷售及營銷成本

本集團的行政費用及銷售及營銷成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的約88,949,000港元增加至回顧期間約118,237,000港元。該增加主要是由於行政費用的整體增加，包括(i)僱員人數增加導致員工成本增加；及(ii)潛在項目盡職調查之專業費用以及再融資安排及結算費用增加所致。

融資成本淨額

於回顧期間，融資成本淨額約611,069,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：435,365,000港元)，為回顧期間發生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本淨額增加主要由於本公司二零一七年底發行本金金額合共50,000,000美元的優先有抵押有擔保票據及本集團於回顧期間之其他借款增加所致。



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅(「企業所得稅」)和土地增值稅(「土地增值稅」)。於回顧期間，企業所得稅約168,965,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：135,335,000港元)及土地增值稅約46,908,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：16,675,000港元)令本集團所得稅總額為約215,873,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：152,010,000港元)。於回顧期間之所得稅開支總額增加乃主要由於：(i)與二零一七年同期相比，於回顧期間產生之母須繳納所得稅之收入減少；(ii)與二零一七年同期相比，於回顧期間產生之可扣稅開支減少；(iii)於回顧期間本集團於地中海酒店投資物業之公平值收益對土地增值稅之影響；及(iv)於回顧期間就珠光·雲嶺湖計提之土地增值稅撥備所致。

本期間溢利

本集團於回顧期間溢利約為4,364,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：103,923,000港元)，與去年同期相比減少約95.8%。溢利減少乃主要由於(i)本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月收購本公司一間附屬公司之一次性收益約112,609,000港元，而於回顧期間並無此項收益；(ii)上文所述於回顧期間本集團所產生之融資成本增加；及(iii)上文所述本集團於回顧期間之所得稅開支增加之綜合影響所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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業務進行有效地集中管理及監督，致力於與本集團業務直接相關的風險管理及交易。

現金水平

於二零一八年六月三十日，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8,362,205,000港元(二零一七年十二月三十一日：4,575,317,000港元)。本集團於回顧期間末之現金及現金等值項目主要以人民幣、美元(「美元」)及港元計值。

借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款 — 有抵押	1,676,994	1,261,612
優先票據 — 有抵押	3,517,689	3,477,499
其他借款 — 有抵押	6,536,865	6,423,192
	11,731,548	11,162,303

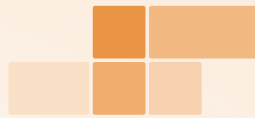


管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (a) 於二零一八年六月三十日，本集團借款總額之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；及(iii)其他借款(包括信託貸款)。優先票據及其他借款乃按介乎8%至12%(二零一七年十二月三十一日：8%至11%)之固定利率計息，以及銀行貸款乃按介乎6.18%至9.5%(二零一七年十二月三十一日：6.18%至9.5%)之固定利率計息及浮動利率計息。
- (b) 於二零一八年六月三十日，本集團借款(包括銀行貸款、優先票據及其他借款)乃由以下各項擔保：(i)本集團投資物業之抵押；(ii)本集團土地使用權之抵押；(iii)本集團發展中物業之抵押；(iv)本集團完成待售物業之抵押；(v)本公司若干附屬公司之全部已發行股本之抵押；(vi)本公司、若干附屬公司、關聯方及本公司控股股東作出之企業擔保；(vii)董事廖騰佳先生、朱慶崧先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)簽立之擔保；(viii)本公司控股股東實益擁有之本公司普通股3,121,112,000股之抵押；及(ix)由香河珠光房地產開發有限公司提供之資產之抵押。
- (c) 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計算。於二零一八年六月三十日，本集團資產負債比率為40%(二零一七年十二月三十一日：56%)。



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (d) 於二零一八年六月三十日，本集團尚未償還之銀行貸款為1,676,994,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,261,612,000港元)，包括：(1)於二零一八年七月到期之本金額為20,000,000美元之銀行貸款；(2)於二零一九年一月到期之本金額33,000,000美元之銀行貸款；(3)於二零一九年六月到期之本金額為11,200,000港元之銀行貸款；(4)須於一年內分期償還之本金額為人民幣61,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零一八年十一月到期)；(5)須於三年內分期償還之本金額為人民幣120,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二零年七月到期)；(6)須於四年內分期償還之本金額為人民幣127,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十二月到期)；及(7)於二零二零年七月到期之本金額為人民幣750,000,000元之銀行貸款。
- (e) 於二零一八年六月三十日，本公司已發行之尚未償付之優先票據為3,517,689,000港元(二零一七年十二月三十一日：3,477,499,000港元)，包括：(1)於二零一九年八月到期之本金額為190,000,000美元之優先票據；(2)於二零一九年九月到期之本金額為220,000,000美元之優先票據；及(3)於二零一九年十二月到期之本金額為50,000,000美元之優先票據。

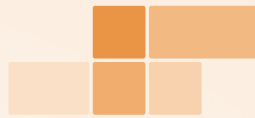


管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (f) 於二零一八年六月三十日，本集團尚未償還之其他借款為6,536,865,000港元(二零一七年十二月三十一日：6,423,192,000港元)，包括：(1)須於五年內分期償還之本金額為人民幣2,550,000,000元之貸款(最後一期於二零二二年十二月到期)；(2)於二零一九年十一月到期之本金額為人民幣551,000,000元之貸款；(3)於二零一九年四月到期之本金額為人民幣636,000,000元之貸款；(4)須於三年內分期償還之本金額為人民幣1,104,300,000元之貸款(最後一期於二零二零年七月到期)；(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(最後一期於二零二一年一月到期)；及(6)須於兩年內分期償還之本金額為人民幣629,600,000元之貸款(最後一期於二零二零年一月到期)。



管理層討論及分析(續)

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.17及13.18條作出之披露

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證

由(a)本公司(作為發行人)；(b)融德投資有限公司(「融德」)(作為控股股東)；(c) Blooming Rose Enterprises Corp. (「Blooming」)及 Heroic Day Limited (「Heroic Day」)(各自作為第一批投資者)、Blooming、Heroic Day及本公司確定之將於二零一六年優先票據(定義見下文)第二批發行及購買結束時購買二零一六年優先票據之本公司關連人士以外之投資者(「二零一六年第二批投資者」)以及浦銀國際投資管理有限公司(「浦銀國際」，作為第一批投資者)(Blooming、Heroic Day及浦銀國際統稱為「二零一六年第一批投資者」)；及(d)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)(統稱為「最終股東」)(作為個人擔保人)所訂立日期為二零一六年八月三日之有條件票據購買協議(「二零一六年票據購買協議」)，據此，本公司將有條件(aa)向二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及本公司確定之將於二零一六年優先票據第三批發行及購買結束時購買二零一六年優先票據之本公司關連人士以外之投資者(「二零一六年第三批投資者」)分三批發行本金總額最多為500,000,000美元之三年優先有抵押擔保票據(「二零一六年優先票據」)；及(bb)作為

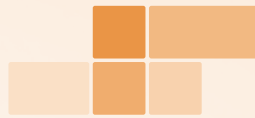


管理層討論及分析(續)

根據上市規則第13.17及13.18條作出之披露(續)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

該等二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及二零一六年第三批投資者購買二零一六年優先票據及該等二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及二零一六年第三批投資者進行根據相關交易文件擬進行之其他交易之代價，根據本公司股東(「股東」)於二零一六年十月十一日舉行之本公司股東特別大會上授予董事之特別授權，本公司將根據本公司簽立之日期為二零一六年十月十四日之認股權證文據分三批向該等二零一六年第一批投資者、二零一六年第二批投資者及二零一六年第三批投資者發行認股權證(「二零一六年認股權證」)，行使款額最多合共為75,000,000美元，其進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月三日、二零一六年九月二十三日及二零一六年十月十一日之公告以及本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函。



管理層討論及分析(續)

根據上市規則第 13.17 及 13.18 條作出之披露(續)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

本公司於二零一六年八月四日向二零一六年第一批投資者發行本金總額為 190,000,000 美元(相當於約 1,482,000,000 港元)之於二零一九年八月三日期到期之第一批二零一六年優先票據，及於二零一六年九月二十三日向二零一六年第二批投資者發行本金總額為 220,000,000 美元(相當於約 1,716,000,000 港元)之於二零一九年九月二十二日期到期之第二批二零一六年優先票據，該兩批優先票據均按年利率 11% 計息。於二零一六年十月十四日，已向二零一六年第一批投資者發行行使款額合共為 28,500,000 美元之二零一六年認股權證及向二零一六年第二批投資者發行行使款額合共為 33,000,000 美元之二零一六年認股權證。

根據二零一六年票據購買協議，融德須就其於本公司持有之 2,542,000,000 股普通股以 The Bank of New York Mellon 香港分行(「BNY HK」)為受益人設立押記(「二零一六年股份押記」)以及最終股東各自就二零一六年優先票據以 BNY HK 為受益人訂立個人擔保(統稱為「二零一六年擔保」)。二零一六年股份押記於回顧期間及於本中期報告日期仍然存續，須根據上市規則第 13.17 條披露。於二零一八年六月三十日，融德已向 BNY HK 抵押其於本公司持有之 3,021,112,000 股普通股。二零一六年擔保於回顧期間及本中期報告日期仍然存續。



管理層討論及分析(續)

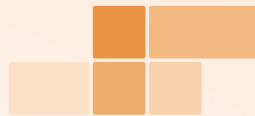
根據上市規則第13.17及13.18條作出之披露(續)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

二零一六年優先票據的條件(於回顧期間及於本中期報告日期存續)亦載有融德(本公司控股股東)及最終股東的若干具體履約責任,須根據上市規則第13.18條披露。

倘發生(其中包括)下列事件,則構成對二零一六年優先票據條件之違約:

- (i) 融德不再實益擁有至少2,000,000,000股本公司股份;
- (ii) 融德不再(a)控制本公司;或(b)實益擁有至少51%(按全面攤薄基準計算)之本公司已發行總股本;
- (iii) 最終股東不再(a)控制本公司;或(b)實際及實益擁有合共至少51%(按全面攤薄基準計算)之本公司已發行總股本;
- (iv) 最終股東不再(a)控制融德;或(b)合法及實益擁有合共至少70%(按全面攤薄基準計算)之融德已發行總股本;及
- (v) 任何最終股東不再擔任董事。



管理層討論及分析(續)

根據上市規則第13.17及13.18條作出之披露(續)

二零一六年優先票據及二零一六年認股權證(續)

於發生違約事件後，二零一六年優先票據將根據二零一六年優先票據之條件即時到期及須予償還。

二零一七年優先票據

由(a)本公司(作為發行人)；(b)融德(作為控股股東)；(c)中國華融澳門(香港)投資控股有限公司(「中國華融」)(作為第一批投資者)；及(d)最終股東(作為個人擔保人)所訂立日期為二零一七年十一月三十日之有條件票據購買協議(「二零一七年票據購買協議」)，據此，本公司將有條件向中國華融(作為第一批投資者)及任何其他人士(包括倘中國華融同意之人士，即將於二零一七年優先票據(定義見下文)第二批發行及購買結束時購買第二批二零一七年優先票據之本公司關連人士以外之人士)(作為第二批投資者)分兩批發行本金總額最多為80,000,000美元(相當於約624,000,000港元)之優先有抵押擔保票據(「二零一七年優先票據」)；其進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十一月三十日之公告。

本公司於二零一七年十二月十三日向中國華融發行本金總額為50,000,000美元(相當於約390,229,000港元)之於二零一九年十二月十二日到期按年利率8%計息之第一批二零一七年優先票據。



管理層討論及分析(續)

根據上市規則第 13.17 及 13.18 條作出之披露(續)

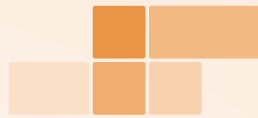
二零一七年優先票據(續)

根據二零一七年票據購買協議，融德須就其實益持有之本公司 100,000,000 股普通股而以中國華融為受益人設立股份押記(「二零一七年股份押記」)以及最終股東各自就二零一七年優先票據以中國華融為受益人訂立個人擔保(統稱為「二零一七年擔保」)。二零一七年股份押記於回顧期間及本中期報告日期仍然存續，須根據上市規則第 13.17 條披露。於二零一八年六月三十日，融德已將其於本公司持有之 100,000,000 股普通股抵押予中國華融。二零一七年擔保於回顧期間及本中期報告日期仍然存續。

二零一七年優先票據的條件(於回顧期間及本中期報告日期仍然存續)亦載有融德(本公司控股股東)及最終股東的若干具體履約責任，須根據上市規則第 13.18 條披露。

倘發生(其中包括)下列事件，則構成對二零一七年優先票據條件之違約：

- (i) 最終股東不再(a)控制本公司；或(b)合法及實益擁有合共至少 51%(按全面攤薄基準計算)之本公司已發行總股本；



管理層討論及分析(續)

根據上市規則第13.17及13.18條作出之披露(續)

二零一七年優先票據(續)

- (ii) 最終股東不再(a)控制融德；或(b)合法及實益擁有合共至少70%(按全面攤薄基準計算)之融德已發行總股本；
- (iii) 融德不再(a)控制本公司；或(b)實益擁有至少51%(按全面攤薄基準計算)之本公司已發行總股本；及
- (iv) 任何最終股東：
 - (a) 身故或喪失行為能力或因精神或身體健康欠佳、受傷或意外而無法履行其作為董事之職務；
 - (b) 變得精神不健全，或就任何有關精神健康之法律而言身為或成為病人；
 - (c) 破產或被發出破產接收令或與其債權人達成任何債務安排或重組；或
 - (d) 不再出任董事。

發生違約事件後，二零一七年優先票據將根據二零一七年優先票據之條件立即到期及償還。



管理層討論及分析(續)

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團就本集團物業若干買家獲銀行授予之按揭貸款提供合共約2,708,144,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,682,760,000港元)之擔保。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。本集團的擔保期自授出按揭當日開始。

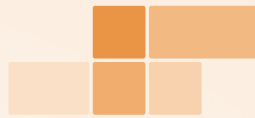
除上文披露之該等財務擔保合約外，本集團於二零一八年六月三十日並無重大或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。

重大投資或資本資產之未來計劃

除載於本中期報告「其他資料」一節所載「重大收購及出售事項」一節所披露者外，於二零一八年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

匯率

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



管理層討論及分析(續)

資本架構

於二零一八年六月三十日，本公司已發行普通股數目合共為6,424,417,247股（二零一七年十二月三十一日：6,424,417,247股），而本公司股東權益則約為4,782,123,000港元（二零一七年十二月三十一日：4,858,131,000港元）。於回顧期間，本公司股東權益下降乃主要由於：(1)與二零一七年相應期間本公司擁有人應佔溢利約93,491,000港元相比，於回顧期間錄得本公司擁有人應佔虧損約53,003,000港元；及(2)回顧期間人民幣兌港元貶值的負面影響導致換算海外業務之匯兌差額約29,047,000港元，有關款項乃於回顧期間的其他全面開支確認所致。

於二零一八年六月三十日，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。

於二零一八年六月三十日，本公司仍有265,776,497份未行使認股權證，其均為二零一六年認股權證。

於回顧期間及直至本中期報告日期，本公司概無接獲就有關行使二零一六年認股權證所附認購權利之任何認購通知。



管理層討論及分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團共僱用 281 名員工於香港及中國工作(二零一七年十二月三十一日：248名)。於回顧期間，本集團之整體員工成本為約 30,346,000 港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：21,810,000 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。

本集團向其僱員提供指導並鼓勵彼等參與持續學習及進修。於回顧期間，本集團已為合資格僱員提供內部培訓，包括「開發特色小鎮業務模式」培訓、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。

中期簡明綜合損益表

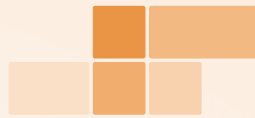
	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入	6	1,473,600	1,425,969
銷售成本	7	(637,742)	(890,287)
毛利		835,858	535,682
投資物業之公平值收益淨額	14	66,277	37,786
投資及其他收入	8	76,938	58,459
銷售及營銷成本	7	(19,767)	(28,212)
行政費用	7	(98,470)	(60,737)
其他(虧損)/收益淨額		(29,530)	35,711
經營溢利		831,306	578,689
融資成本淨額	9	(611,069)	(435,365)
收購一間附屬公司之收益		—	112,609
除所得稅前溢利		220,237	255,933
所得稅開支	10	(215,873)	(152,010)
本期間溢利		4,364	103,923
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(53,003)	93,491
非控股權益		57,367	10,432
		4,364	103,923
本期間本公司擁有人應佔(虧損)/溢利之 每股(虧損)/盈利 (以每股港仙表示)			
— 基本及攤薄	11	(0.83)	1.46

第 42 至 115 頁之附註為本未經審核中期簡明綜合財務資料之整體部份。

中期簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	4,364	103,923
其他全面(開支)/收益		
其後可重新分類至損益的項目：		
一 匯兌差額	(29,047)	130,436
本期間全面(開支)/收益總額	(24,683)	234,359
以下人士應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(76,008)	214,764
非控股權益	51,325	19,595
	(24,683)	234,359

第 42 至 115 頁之附註為本未經審核中期簡明綜合財務資料之整體部份。



中期簡明綜合財務狀況表

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備	13	125,946	122,023
無形資產	13	57,367	59,946
投資物業	14	2,566,400	2,412,183
遞延所得稅資產	26	66,835	55,655
按公平值計入損益之金融資產	19	65,247	14,200
商譽		16,861	17,010
		2,898,656	2,681,017
流動資產			
發展中物業	15	3,483,995	3,724,321
完成待售物業	16	2,191,897	2,056,131
貿易及其他應收款項	17	3,954,804	4,514,301
預付款項	18	4,160,253	6,423,300
預付所得稅		185,628	166,582
按公平值計入損益之金融資產	19	7,544	11,975
受限制現金	20	237,557	357,585
初始期限超過三個月之定期存款	21	5,215,529	3,439,190
現金及現金等值項目	22	2,909,119	778,542
		22,346,326	21,471,927
總資產		25,244,982	24,152,944

中期簡明綜合財務狀況表(續)

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	23	642,441	642,441
其他儲備	24	4,491,858	4,514,863
累計虧損		(352,176)	(299,173)
		4,782,123	4,858,131
非控股權益		354,350	324,442
總權益		5,136,473	5,182,573
負債			
非流動負債			
借款	25	10,154,699	9,585,982
遞延所得稅負債	26	714,430	731,243
		10,869,129	10,317,225

中期簡明綜合財務狀況表(續)

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
流動負債			
借款	25	1,576,849	1,576,321
貿易及其他應付款項	27	3,249,013	2,550,054
合約負債		2,527,145	—
預收客戶款項		—	2,750,836
即期所得稅負債	28	1,854,209	1,692,453
融資租賃應付款		332	658
衍生金融工具	29	30,952	81,944
應付最終控股公司款項	32(c)	880	880
		9,239,380	8,653,146
總負債		20,108,509	18,970,371
總權益及負債		25,244,982	24,152,944

第42至115頁之附註為本未經審核中期簡明綜合財務資料之整體部份。

朱慶松
董事

葉麗霞
董事

中期簡明綜合權益變動表

	未經審核										
	本公司擁有人應佔									非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	合併儲備	匯兌儲備	實繳盈餘	法定儲備	累計虧損	總額	千港元		
千港元 (附註23)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
截至二零一八年六月三十日											
止六個月											
於二零一八年一月一日之結餘	642,441	4,640,287	(101,922)	(269,574)	239,404	6,668	(299,173)	4,858,131	324,442	5,182,573	
全面收益：											
— 本期間溢利	—	—	—	—	—	—	(53,003)	(53,003)	57,367	4,364	
其他全面開支：											
— 匯兌差額	—	—	—	(23,005)	—	—	—	(23,005)	(6,042)	(29,047)	
本期間全面開支總額	—	—	—	(23,005)	—	—	(53,003)	(76,008)	51,325	(24,683)	
與擁有人(以其擁有人身份)的交易：											
— 一間附屬公司之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,417)	(21,417)	
於二零一八年六月三十日之結餘	642,441	4,640,287	(101,922)	(292,579)	239,404	6,668	(352,176)	4,782,123	354,350	5,136,473	
截至二零一七年六月三十日											
止六個月											
於二零一七年一月一日之結餘	642,441	4,640,287	(101,922)	(481,016)	239,404	6,668	(473,574)	4,472,288	333,803	4,806,091	
全面收益：											
— 本期間溢利	—	—	—	—	—	—	93,491	93,491	10,432	103,923	
其他全面收益：											
— 匯兌差額	—	—	—	121,273	—	—	—	121,273	9,163	130,436	
本期間全面收益總額	—	—	—	121,273	—	—	93,491	214,764	19,595	234,359	
於二零一七年六月三十日之結餘	642,441	4,640,287	(101,922)	(359,743)	239,404	6,668	(380,083)	4,687,052	353,398	5,040,450	

第 42 至 115 頁之附註為本未經審核中期簡明綜合財務資料之整體部份。

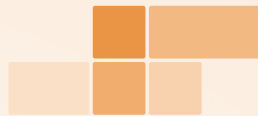
中期簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
來自經營活動之現金流量			
經營業務(所用)／產生之現金		(190,605)	2,475,442
已付利息		(653,674)	(435,050)
已付企業所得稅		(53,452)	(98,407)
經營活動(所用)／產生現金淨額		(897,731)	1,941,985
來自投資活動之現金流量			
償還潛在收購物業發展項目之			
股本權益之墊款／(預付款項)	32(b)(i)	2,332,763	(1,644,010)
關聯方還款	32(b)(i)	1,163,687	524,326
給予關聯方之現金墊款	32(b)(i)	—	(2,068,774)
定期存款(增加)／減少		(1,776,339)	605,260
購買按公平值計入損益之金融資產		(58,712)	—
出售按公平值計入損益之			
金融資產之所得款項		11,873	—
已收利息		67,470	20,589
添置物業及設備付款		(97)	(2,614)
添置無形資產付款		—	(154)
投資活動產生／(所用)現金淨額		1,740,645	(2,565,377)

中期簡明綜合現金流量表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
來自融資活動之現金流量			
借款所得款項		2,206,600	1,399,011
償還借款		(1,583,472)	(528,661)
關聯方現金墊款	32(b)(i)	802,841	—
償還關聯方款項	32(b)(i)	(105,294)	(49,840)
向非控股權益支付之股息		(21,417)	—
償還融資租賃應付款		(335)	(411)
融資活動產生現金淨額		1,298,923	820,099
現金及現金等值項目增加淨額			
期初之現金及現金等值項目		778,542	1,085,661
匯率變動影響		(11,260)	33,612
期末之現金及現金等值項目	22	2,909,119	1,315,980

第 42 至 115 頁之附註為本未經審核中期簡明綜合財務資料之整體部份。



簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

珠光控股集團有限公司(「本公司」)乃為於一九九六年八月二十二日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，並已根據前香港公司條例第XI部註冊。本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。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(「中國」)從事物業開發、物業投資、項目管理及其他物業開發相關服務。

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。

截至二零一八年六月三十日止六個月之本中期簡明綜合財務資料(「中期財務資料」)已於二零一八年八月三十日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

除另有說明者外，本中期財務資料乃以千港元(「千港元」)呈列。

中期財務資料未經審核。



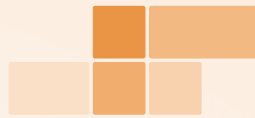
簡明綜合中期財務資料附註(續)

2 編製基準

本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。中期財務資料應連同本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度根據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之年度綜合財務報表一併閱讀。

3 會計政策

除下文所載採納的新訂及經修訂準則外，本報告所採用之會計政策與截至二零一七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，並載列於該等年度綜合財務報表。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期，而由於採納以下準則，本集團已更改其會計政策：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號 保險合約一併應用香港財務 報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第22號	外幣交易及預付代價

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之外，採納新訂及經修訂準則不會對本中期財務資料造成重大影響。請參閱下文附註3(c)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

- (b) 已頒佈但尚未於二零一八年一月一日開始之財政年度生效及無提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本：

		於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則 第10號及香港會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司 或合營企業間 之資產出售或出資	待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本(其中若干與本集團經營有關)的影響。根據董事作出的初步評估，預期其在生效後不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響，惟香港財務報告準則第16號除外。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(c) 會計政策變動

本附註說明了採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益對本集團財務報表的影響，並披露了自二零一八年一月一日起應用的新會計政策與過往期間的差異。

(i) 對財務報表的影響

本集團董事認為，本集團會計政策的有關變動不會對過往年度財務報表造成重大影響。

本集團一般採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號無須重列比較資料。下表列示就各個別項目已確認的調整。並無載入不受該等變動影響的項目。

中期簡明綜合 財務狀況表(摘錄)	二零一七年	影響		二零一八年
	十二月三十一日 先前呈列 千港元	香港財務報告 準則第9號 千港元	香港財務報告 準則第15號 千港元	一月一日 經重列 千港元
合約負債	—	—	2,750,836	2,750,836
預收客戶款項	2,750,836	—	(2,750,836)	—



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(ii) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納影響

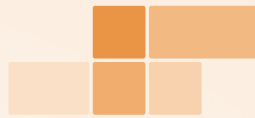
香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

由於自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具，故會計政策有所變動及財務報表內已確認金額有所調整。新會計政策載於下文附註3(c)(iv)。

採納香港財務報告準則第9號的影響如下：

分類及計量

於二零一八年一月一日(香港財務報告準則第9號的初始應用日期)，本集團管理層已評估應用於本集團所持金融資產的業務模式及將其金融工具分類為適當香港財務報告準則第9號類別，包括其後按公平值計入(其他全面收益或損益)之金融工具或按攤銷成本計量的金融工具。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(ii) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納影響(續)

分類及計量(續)

本集團的金融資產包括現金及現金等值項目、受限制現金、初始期限超過三個月之定期存款、按公平值計入損益之金融資產及貿易及其他應收款項。採納香港財務報告準則第9號並無重新分類。

(iii) 金融資產減值

本集團擁有兩類金融資產，其受香港財務報告準則第9號新預期信貸虧損模式所限：

- 就銷售已發展物業及來自提供資金及項目管理服務之貿易應收款項
- 按攤銷成本計量之其他金融資產

儘管現金及現金等值項目、受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款亦受香港財務報告準則第9號之減值規定所規限，而已識別之減值虧損並不重大。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(iii) 金融資產減值(續)

本集團須根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。本集團董事認為，減值方法的變動對本集團之保留盈利及股權並無重大影響。

(iv) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策

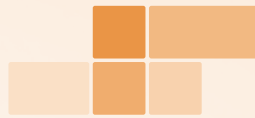
投資及其他金融資產

分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計入(其他全面收益或損益)計量之金融資產；及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

分類乃基於實體管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

- (iv) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策(續)

分類(續)

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣的權益工具投資而言，分類將根據本集團是否在初始確認時不可撤銷地選擇以按公平值計入其他全面收益方式入賬權益投資。

本集團於且僅於其管理債務投資的業務模式變動時重新分類該等資產。

計量

於初始確認時，本集團按公平值加(如金融資產並非按公平值計入損益計量)收購金融資產的直接應佔交易成本計量該金融資產。金融資產的交易成本以按公平值計入損益計量的方式入賬並於損益中列為開支。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具之金融資產。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

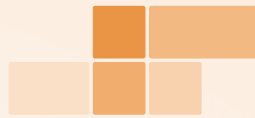
(c) 會計政策變動(續)

- (iv) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策(續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理相關資產的業務模式及相關資產的現金流量特性。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

攤銷成本：持作收回合約現金流量之資產，倘該等現金流量僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入融資收入。因終止確認而產生之任何損益乃於損益中直接確認，並與匯兌損益一併呈列於其他收益／(虧損)中。減值虧損於損益表中作為獨立項目呈列。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

- (iv) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策(續)

債務工具(續)

按公平值計入其他全面收益：持作收取合約現金流量及出售金融資產的資產，倘資產現金流量僅為本金及利息付款，則按公平值計入其他全面收益。賬面值的變動計入其他全面收益，惟減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損呈列於其他收益／(虧損)中及減值開支於損益表中呈列為獨立項目。

按公平值計入損益：不符合標準按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的資產乃按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於收益或虧損產生的期間於損益確認，並於其他收益／(虧損)呈列淨額。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

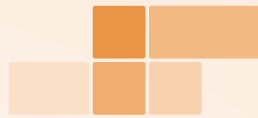
(c) 會計政策變動(續)

- (iv) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策(續)

權益工具

本集團後續按公平值計量所有權益工具。倘本集團的管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值收益或虧損，則於該投資終止確認後，公平值收益及虧損後續不重新分類至損益。該等投資產生的股息在本集團收取股息的權利確立時繼續於損益確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於損益表中其他收益／(虧損)項下確認(如適用)。權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)按公平值計入其他全面收益且不獨立於公平值的其他變動呈報。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

- (iv) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策(續)

減值

本集團以前瞻基準評估與其按攤銷成本計量的資產相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否有重大上升。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號許可的簡化方法，該方法規定自應收款項初始確認起確認預期年期虧損。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信用風險自初始確認以來有否顯著增加而定。倘應收款項自初始確認以來信用風險顯著增加，則其減值按全期預期信貸虧損計量。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

- (iv) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策(續)

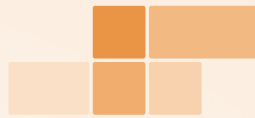
減值(續)

預期信貸虧損計量反映：

- 評估一系列可能結果後得出公正並經概率加權的數額；
- 貨幣的時間價值；及
- 於報告日期毋須付出過多成本或努力即可獲得有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理而具理據支持的資料。

- (v) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

本集團已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益，導致會計政策有所變動。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(v) 香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約的收益(續)

對財務報表之影響

根據香港財務報告準則第 15 號，就本集團因合約原因不可作其他用途的物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成的履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度的輸入法隨達成履約責任的時間而確認收益。

本集團已作出評估，僅就少數物業迄今已完成履約部份之客戶付款存在強制執行權。因此，銷售物業的大部份收益將繼續於買方獲得已完工物業之實物所有權或法定業權時且本集團有權收取付款及可能收回代價的某時間點確認。本集團董事認為，採納香港財務報告準則第 15 號不會對收益確認的時間造成重大影響。本集團認為，於二零一八年一月一日及截至二零一八年六月三十日止六個月，採納香港財務報告準則第 15 號並無重大影響，惟附註 3(c)(i) 所呈列將預收客戶款項重新分類至合約負債除外。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(v) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益(續)

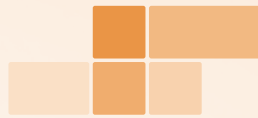
對財務報表之影響(續)

對於客戶支付款項與承諾物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合約，合約的交易價格及來自銷售已完工物業的收益金額因包含融資成分的影響而進行調整(倘重大)。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已評估及認為融資成分影響並不重大。

呈列與客戶合約相關的資產及負債

計入損益的累計確認收入超過向物業買家累計收取的款項的差額確認為合約資產。當出具進度賬單或交付物業時，合約資產將重新分類為應收款項，因為該時點正是付款到期前僅因時間流逝而令代價成為無條件之時。

根據香港財務報告準則第15號，取得合約之增值成本及與達成合約的直接成本(如銷售佣金)於合約資產予以資本化。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(v) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益(續)

呈列與客戶合約相關的資產及負債(續)

根據香港財務報告準則第15號，與物業開發活動有關的工程進度款合約負債在過往年度列示為預收客戶款項。

4 估計

編製本中期財務資料要求管理層作出可影響會計政策應用以及資產及負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計存在差異。

於編製本中期財務資料時，管理層於採用本集團之會計政策時作出之重大判斷及估計不明朗因素之主要來源與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟於釐定所得稅撥備時所需之估計變動則除外。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理

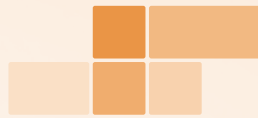
5.1 財務風險因素

本集團之業務承擔多項財務風險：市場風險(包括外幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團之業務主要以港元(「港元」)或人民幣(「人民幣」)結算。於二零一八年六月三十日，並非以港元／人民幣結算之主要資產及負債主要包括以美元(「美元」)計值之共計3,941,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：3,634,000,000港元)之借款。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

中期財務資料並無包含年度財務報表內須載列之任何財務風險管理資料及披露，應連同本集團於二零一七年十二月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

自本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度以來，風險管理政策概無任何變動。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.2 流動資金風險

本集團之管理層旨在維持充足之現金及現金等值項目，或透過足額之可動用融資擁有可動用資金，包括預售物業之所得款項、承諾信貸融資、短期及長期借款。由於相關業務之性質多變，故本集團之財務部乃透過維持足額之現金及現金等值項目以及透過可動用融資來源保持資金靈活性。

倘經濟環境出現重大不利變動，本集團制定有若干備選計劃，以減低對預計現金流量之潛在影響。該等計劃包括控制對土地儲備之投資、為應對瞬息萬變之當地房地產市場環境而調整項目開發時間表、實施成本控制措施、促進落成物業之銷售及以更靈活之價格進行促銷。本集團將基於其對相關日後成本及利益之評估採用相關計劃。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.2 流動資金風險(續)

下表載列本集團按相關到期日劃分，並按各自之綜合財務狀況表日期分組之金融負債。由於折讓之影響並不重大，故於十二個月內到期之貿易及其他應付款項等於其賬面值。倘衍生金融負債之合約到期日對瞭解現金流量之時間性十分關鍵，則於分析時將計入衍生金融負債。下表所披露金額為合約未折現現金流量。

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	總額 千港元
於二零一八年六月三十日					
借款(附註(a))	2,749,053	6,456,275	5,102,364	—	14,307,692
貿易及其他應付款項(附註(b))	3,019,932	—	—	—	3,019,932
融資租賃應付款	335	—	—	—	335
應付最終控股公司款項	880	—	—	—	880
就授予本集團物業買方之 按揭融資額度向銀行 提供擔保(附註(c))	2,708,144	—	—	—	2,708,144
	8,478,344	6,456,275	5,102,364	—	20,036,983

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.2 流動資金風險(續)

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	總額 千港元
於二零一七年十二月三十一日					
借款(附註(a))	2,775,029	6,204,682	4,852,001	—	13,831,712
貿易及其他應付款項(附註(b))	2,231,536	—	—	—	2,231,536
融資租賃應付款	670	—	—	—	670
應付最終控股公司款項	880	—	—	—	880
衍生金融工具—現金流出	81,944	—	—	—	81,944
就授予本集團物業買方之 按揭融資額度向銀行提供擔保 (附註(c))	2,682,760	—	—	—	2,682,760
	7,772,819	6,204,682	4,852,001	—	18,829,502



簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.2 流動資金風險(續)

- (a) 借款利息乃按於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日持有之借款計算。浮息利率乃分別使用於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之現行利率進行估計。
- (b) 該款項指除應付薪酬及其他應付稅項以外的應付款項。
- (c) 本集團已就本集團物業單位之若干買方安排銀行融資及提供擔保，以為該等買方履行還款責任作出擔保(附註30)。

5.3 公平值估計

公平值估計之不同等級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第1級)。
- 除第1級市場報價以外，基於可直接(即作為價格)或間接(即源自價格)觀察取得之資產或負債輸入數據(第2級)。
- 並非基於可觀察市場數據取得之資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3級)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

下表呈列本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日按公平值計量之金融資產及負債。

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
於二零一八年六月三十日				
金融資產：				
按公平值計入損益之金融資產				
— 投資基金(附註19)	—	—	72,791	72,791
金融負債：				
衍生金融工具(附註29)	—	—	30,952	30,952
於二零一七年十二月三十一日				
金融資產：				
按公平值計入損益之金融資產				
— 投資基金	—	—	26,175	26,175
金融負債：				
衍生金融工具(附註29)	—	—	81,944	81,944

於本期間，不同等級之間並無轉讓。

於本期間，估值技術並無其他變動。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

(a) 第1級之金融工具

於活躍市場買賣之金融工具之公平值按報告期末之市場報價計算。倘報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行之實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有之金融資產之市場報價為當時買方報價。該等工具被列為第一級。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無計入第1級之金融工具。

(b) 第2級之金融工具

並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公平值乃透過使用估值技術釐定。該等估值技術盡量使用可供使用之可觀察市場數據，並盡量減少依賴實體特定估算。倘計算一項工具之公平值所需之所有重大輸入數據為可觀察，則該工具納入第2級。

倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據得出，則該工具納入第3級。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

(c) 第3級之金融工具

納入第3級之金融工具之公平值於附註19內披露。

6 分部資料

執行董事，作為本集團之主要營運決策者(「主要營運決策者」)，會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告確定營運分部。本集團分為三個業務分部：物業開發、物業投資及項目管理服務。

收入包括物業銷售收入、投資物業租金收入、項目管理服務收入及其他物業開發相關服務收入。截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月的收入包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業銷售	1,139,246	1,100,079
租金收入	81,782	67,420
項目管理服務收入	252,572	258,470
總計	1,473,600	1,425,969

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

分部業績指各分部所賺取之溢利(不計衍生金融負債之公平值變動淨額、融資成本及所得稅開支)。截至二零一八年六月三十日止六個月之分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	項目管理服務 千港元	本集團 千港元
分部收入總額	1,139,246	81,782	252,572	1,473,600
分部業績	459,326	130,079	252,572	841,977
衍生金融工具之公平值虧損				(10,671)
融資成本淨額				(611,069)
除所得稅前溢利				220,237
所得稅開支				(215,873)
本期間溢利				4,364
資本支出	6,295	—	—	6,295
折舊	1,371	—	—	1,371
確認為支出之無形資產攤銷	2,249	—	—	2,249
投資物業之公平值收益淨額	—	66,277	—	66,277

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月之分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	項目管理服務 千港元	本集團 千港元
分部收入總額	1,100,079	67,420	258,470	1,425,969
分部業績	248,064	88,269	258,470	594,803
衍生金融工具之公平值虧損				(16,114)
融資成本淨額				(435,365)
收購一間附屬公司之收益				112,609
除所得稅前溢利				255,933
所得稅開支				(152,010)
本期間溢利				103,923
資本支出	3,948	—	—	3,948
折舊	1,829	—	—	1,829
確認為支出之無形資產攤銷	2,190	—	—	2,190
投資物業之公平值收益淨額	—	37,786	—	37,786

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

於二零一八年六月三十日之分部資產及負債如下：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	項目管理服務 千港元	本集團 千港元
分部資產	19,389,294	2,610,522	3,105,540	25,105,356
其他資產				139,626
資產總值				25,244,982
分部負債	5,694,266	82,772	—	5,777,038
其他負債				14,331,471
負債總值				20,108,509

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

於二零一七年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	項目管理服務 千港元	本集團 千港元
分部資產	20,045,065	2,463,180	1,562,869	24,071,114
其他資產				81,830
資產總值				24,152,944
分部負債	5,223,413	78,357	—	5,301,770
其他負債				13,668,601
負債總值				18,970,371

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

分部資產與資產總值對賬如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
分部資產	25,105,356	24,071,114
其他資產		
— 按公平值計入損益之金融資產	72,791	26,175
— 遞延所得稅資產	66,835	55,655
資產總值	25,244,982	24,152,944

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

分部負債與負債總值對賬如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
分部負債	5,777,038	5,301,770
其他負債		
— 借款	11,731,548	11,162,303
— 遞延所得稅負債	714,430	731,243
— 即期所得稅負債	1,854,209	1,692,453
— 融資租賃應付款	332	658
— 衍生金融工具	30,952	81,944
負債總值	20,108,509	18,970,371

按地區分佈劃分之非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
香港	14,116	14,700
中國內地	2,752,458	2,596,462
總計	2,766,574	2,611,162



簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

劃分分部之基準或計量分部盈虧之基準較上一份年度綜合財務報表並無不同。

各分部之間並無進行銷售。向董事會呈報之對外人士收入之計量方式與中期簡明綜合損益表一致。

向主要營運決策者提供之資產及負債總值金額之計量方式與中期簡明綜合財務狀況表一致。該等資產及負債乃按分部經營基準進行分配。

分部資產主要包括物業及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、完成待售物業、收購物業發展項目之股本權益之預付款項、應收款項、定期存款以及現金及現金等值項目。

分部負債包括營運負債。未分配負債包括稅項、借款、融資租賃應付款及衍生金融負債。

資本支出包括物業及設備(附註13)以及無形資產(附註13)之添置。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止期間之收入約140,695,000港元及258,470,000港元乃來自一名單一關連方客戶，該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政費用之費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售物業成本(不包括員工成本)	635,702	887,920
員工成本(包括董事酬金)	30,346	21,810
法律及其他諮詢費	28,895	4,325
其他稅項	12,601	7,953
推廣費用	11,759	19,448
業務招待費	6,823	5,908
物業租賃費	4,223	4,134
攤銷(附註13)	2,249	2,190
折舊(附註13)	1,371	1,829
核數師酬金	1,300	1,200
物業管理服務成本	811	2,057
辦公室開支	514	696
其他	19,385	19,766
	755,979	979,236

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自銀行存款之利息收入	53,848	39,224
來自其他應收款項之利息收入	23,090	19,235
	76,938	58,459

9 融資成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息開支：		
— 銀行及其他借貸	432,942	263,712
— 優先票據	228,599	203,858
— 融資租賃	9	21
減：撥作資本之利息	(50,481)	(32,226)
	611,069	435,365

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	196,397	143,374
— 中國土地增值稅	17,316	1,583
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	(27,432)	(8,039)
— 中國土地增值稅	29,592	15,092
	215,873	152,010

中國企業所得稅

本集團中國業務經營之所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對期內估計應課稅溢利按適用稅率計算。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，自二零零八年一月一日起生效。根據企業所得稅法，位於中國內地之集團實體適用之企業所得稅率為25%。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 所得稅開支(續)

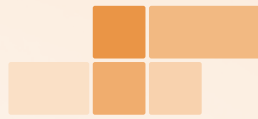
中國企業所得稅(續)

根據企業所得稅法及實施細則，自二零零八年一月一日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於二零零八年一月一日後自所賺取溢利中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自一九九四年一月一日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自一九九五年一月二十七日生效之中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據稅務機關核准之計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之各附屬公司除外。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 所得稅開支(續)

香港利得稅

由於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月在香港並無應課稅溢利(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)，故並無於中期財務資料就香港利得稅計提撥備。

海外所得稅

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納百慕達所得稅。本公司於英屬處女群島之直接附屬公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利 (千港元)	(53,003)	93,491
已發行普通股之加權平均數(千股)	6,424,417	6,424,417
每股基本(虧損)/盈利(每股港仙)	(0.83)	1.46

(b) 攤薄

因本公司尚未行使之認股權證之行使價高於股份之平均市價，該等認股權證於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月並無攤薄影響，故並未呈列截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之每股攤薄(虧損)/盈利。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12 股息

董事會並不建議派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

13 物業及設備及無形資產

	物業及設備 千港元	無形資產 千港元
截至二零一八年六月三十日止六個月		
於二零一八年一月一日之期初賬面淨值	122,023	59,946
添置	6,295	—
出售	(8)	—
折舊／攤銷費用	(1,371)	(2,249)
匯兌差額	(993)	(330)
於二零一八年六月三十日之期末賬面淨值	125,946	57,367
截至二零一七年六月三十日止六個月		
於二零一七年一月一日之期初賬面淨值	51,126	60,842
添置	3,794	154
折舊／攤銷費用	(1,829)	(2,190)
匯兌差額	1,358	1,417
於二零一七年六月三十日之期末賬面淨值	54,449	60,223

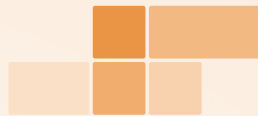
簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 物業及設備及無形資產(續)

無形資產由電腦軟件及土地使用權組成。與土地使用權有關之無形資產包括獲取權利以在固定期間使用若干土地(全部位於中國)主要作酒店樓宇及其他自用樓宇之成本。

14 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日之期初金額	2,412,183	2,165,788
轉撥自完成待售物業	110,756	—
分類為待售	—	(630,277)
公平值收益	66,277	37,786
匯兌差額	(22,816)	68,732
於六月三十日之期末金額	2,566,400	1,642,029



簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 投資物業(續)

(i) 公平值等級

若干獨立及專業合資格估值師已對本集團若干投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於二零一八年六月三十日之公平值。重估收益或虧損計入損益表之「投資物業之公平值收益淨額」。

於二零一八年六月三十日，由於若干用於釐定投資物業之公平值之重大輸入數據乃源自不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業之公平值被列為公平值計量等級之第3級。

本集團之政策是於導致轉移之事件或情況變化發生之日確認公平值等級之轉入及轉出。於本期間，公平值等級間無轉入或轉出。

(ii) 本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有獲認可之相關專業資格，並擁有最近對所估值投資物業所在地及分部之估值經驗)於二零一八年六月三十日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 投資物業(續)

(ii) 本集團之估值程序(續)

本集團之財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製之估值報告。該團隊向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之中期及年度報告日期一致)估值過程及結果之討論。於二零一八年六月三十日，漢華評值有限公司已釐定物業之公平值。

(iii) 估值技術

投資物業之公平值一般透過年期及復歸法產生。此方法乃基於相關估值日之租賃協議而作出。租賃協議內之租金收入及租賃協議出租期以外期間之潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率及合適之復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金之分析及估值師對當時投資者之要求或期望之詮釋而得出。在估值中採用之當前市場租金乃根據該等物業及其他可資比較物業之近期租務情況而釐定。

本集團亦採用直接比較法，參考市場上可資比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 發展中物業

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
預期將完成之發展中物業：		
— 於一個營運週期內(計入流動資產)	3,483,995	3,724,321
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	1,574,461	1,737,787
— 資本化利息	215,159	225,563
— 土地使用權	1,694,375	1,760,971
	3,483,995	3,724,321

於二零一八年六月三十日，所有發展中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成，而大部份預期於12個月內竣工。

截至二零一八年六月三十日止六個月，借款資本化比率為10.36% (截至二零一七年六月三十日止六個月：10.23%)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 完成待售物業

完成待售物業均位於中國。

於二零一八年六月三十日，完成待售物業約1,574,401,000港元(二零一七年十二月三十一日：885,514,000港元)已質押作為本集團借款之抵押品(附註25)。

17 貿易及其他應收款項

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項(附註(a))	327,200	403,231
— 關聯方 (附註(c)、(d)、(e)及附註32(c))	263,080	368,875
— 第三方	64,120	34,356
減：貿易應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項淨額	327,200	403,231
其他應收款項	3,627,604	4,111,070
— 關聯方 (附註(c)、(d)及附註32(c))	2,845,087	3,597,189
— 第三方(附註(f))	782,517	513,881
	3,954,804	4,514,301

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 貿易及其他應收款項(續)

- (a) 本集團大部份收入來自物業銷售、項目管理服務及租金收入。餘額具有相關買賣協議及租賃合約所載之信貸期。

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
無逾期	295,715	396,164
逾期	31,485	7,067
	327,200	403,231

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團根據付款到期日計算之逾期貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
90日內	14,304	4,889
91日至180日	15,021	—
181日至365日	—	2,178
超過365日	2,160	—
	31,485	7,067

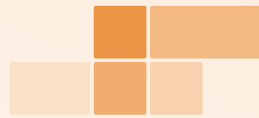
於二零一八年六月三十日，貿易應收款項31,485,000港元(二零一七年十二月三十一日：7,067,000港元)已逾期但並未減值。本集團認為該等已逾期貿易應收款項將可收回及並無作出撥備。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 貿易及其他應收款項(續)

- (b) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。
- (c) 於二零一八年六月三十日，來自關聯方之其他應收款項1,186,100,000港元(相當於人民幣1,000,000,000元)(二零一七年十二月三十一日：1,196,300,000港元)指項目開發資金。根據於二零一五年四月訂立之項目管理服務協議，本集團同意向中國廣州之物業發展項目(「廣州項目」)提供資金及管理服務。作為回報，本集團將有權享有(i)廣州項目產生之總資金之固定百分比；及(ii)將參考廣州項目之估計溢利釐定之花紅(附註32(c)(i))。期內確認收入約103,494,000港元，有關收入金額已於期後償付。
- (d) 於二零一八年六月三十日，來自關聯方之其他應收款項1,658,987,000港元(相當於人民幣1,398,691,000元)(二零一七年十二月三十一日：1,196,300,000港元)指項目開發資金。根據於二零一七年十二月訂立之項目管理服務協議，本集團同意向位於中國北京之物業發展項目(「北京項目」)提供資金及管理服務。作為回報，本集團將有權享有(i)北京項目產生之總資金之固定百分比；及(ii)將參考北京項目之估計溢利釐定之花紅(附註32(c)(i))。期內確認收入約140,696,000港元，有關收入金額已於期後償付。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 貿易及其他應收款項(續)

- (e) 於二零一八年六月三十日，來自關聯方的貿易應收款項8,584,000港元(二零一七年十二月三十一日：無)乃來自項目管理服務。根據於二零一七年十二月訂立之項目管理服務協議，本集團已同意向中國清遠的物業發展項目(「清遠項目」)提供管理服務。因此，本集團將有權收取清遠項目總銷售額的固定百分比。期內確認的收益為約8,382,000港元。
- (f) 來自第三方的其他應收款項主要包括支付第三方之墊項。
- (g) 除附註(a)所披露者外，於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，並無任何重大貿易及其他應收款項出現減值或已逾期。
- (h) 於報告日期貿易及其他應收款項之最高信貸風險為各類別應收款項之賬面值。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 預付款項

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
向關聯方預付款項及墊款		
— 收購物業發展項目之股本權益 (附註(a)及附註32(c))	2,134,980	4,426,310
— 裝修服務(附註32(c))	166,777	168,211
向第三方預付款項及墊款		
— 收購物業發展項目之 股本權益(附註(a))	1,748,833	1,748,859
— 預付建築成本	15,356	11,225
預付增值稅及其他稅項	94,307	68,695
	4,160,253	6,423,300

(a) 於二零一八年六月三十日，本集團已預付合共3,883,813,000港元(二零一七年十二月三十一日：6,175,169,000港元)投資於中國私營項目公司。預付款項已用於收購若干中國實體之股本權益，該等實體於中國擁有土地使用權或物業發展項目。

於期結日後，本集團完成對一項物業發展項目之收購(附註34)，並收取退款總額約1,186,000,000港元。於二零一八年六月底，本集團轉讓一項物業發展項目予第三方，並於其後收取退款總額約474,000,000港元。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 按公平值計入損益之金融資產

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動部份：		
於一月一日之期初金額	14,200	35,651
添置(附註(a))	58,712	—
減：於一年內到期之款項	(7,544)	—
匯兌差額	(121)	1,092
於六月三十日之期末金額(附註(a))	65,247	36,743
流動部份：		
於一月一日之期初金額	11,975	—
加：於一年內到期之款項	7,544	—
出售	(11,873)	—
匯兌差額	(102)	—
於六月三十日之期末金額	7,544	—



簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 按公平值計入損益之金融資產(續)

- (a) 本集團已認購總額72,791,000港元(二零一七年六月三十日：36,743,000港元)之若干非上市中國投資基金。投資基金乃按相等於中國人民銀行所報之現行一年期存款利率之預期回報進行管理。

所添置之中國投資基金包括中航信託股份有限公司(金額為28,466,400港元)及廣東粵財信託有限公司(金額為30,245,550港元)。

於二零一八年六月三十日，投資基金之公平值乃由基金經理(其亦擔任認購及退回投資基金之代理)所報，本期間並無重大變動。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 受限制現金

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
建築項目之擔保存款(附註(a))	221,842	337,030
支付薪金之擔保存款(附註(b))	15,715	20,555
	237,557	357,585
以下列貨幣計值		
— 人民幣	237,557	357,585

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出之有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設之擔保存款。該等存款僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關之物業項目購買建材及支付建築費。該等存款結餘將於相關預售物業竣工或獲發該等物業之房地產權證(以較早者為準)後方可解除。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 受限制現金(續)

- (b) 本集團須於指定銀行賬戶存放存款，僅用於結付本集團應付建築工人之款項。該存款只會於相關物業發展項目竣工後方可解除。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之有關外匯管制規則及規例。

21 初始期限超過三個月之定期存款

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
初始期限超過三個月之定期存款：		
— 以人民幣計值	5,215,529	3,439,190

本集團初始期限超過三個月之定期存款於二零一八年六月三十日之加權平均實際年利率為1.77% (二零一七年十二月三十一日：1.69%)。由於本集團之定期存款於短期內到期，故其賬面值與公平值相若。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22 現金及現金等值項目

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	2,895,135	424,566
— 以港元計值	12,092	40,077
— 以美元計值	1,892	313,899
	2,909,119	778,542

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之有關外匯管制規則及規例。

23 股本

	普通股數目	股本 千港元
法定：		
於二零一八年六月三十日及 二零一七年十二月三十一日	10,000,000,000	
已發行及繳足：		
於二零一八年六月三十日及 二零一七年十二月三十一日	6,424,417,247	642,441

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24 其他儲備

	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	法定儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	外匯儲備 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	4,640,287	(101,922)	6,668	239,404	(269,574)	4,514,863
匯兌差額	—	—	—	—	(23,005)	(23,005)
於二零一八年六月三十日	4,640,287	(101,922)	6,668	239,404	(292,579)	4,491,858
於二零一七年一月一日	4,640,287	(101,922)	6,668	239,404	(481,016)	4,303,421
匯兌差額	—	—	—	—	121,273	121,273
於二零一七年六月三十日	4,640,287	(101,922)	6,668	239,404	(359,743)	4,424,694

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 借款

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
計入非流動負債之借款：		
優先票據	3,517,689	3,477,499
— 於二零一九年八月及九月到期之 優先票據(「二零一六年票據」) (附註(a)(i))	3,142,004	3,096,776
— 於二零一九年十二月到期之優先票據 (「二零一七年票據」)(附註(a)(ii))	375,685	380,723
銀行借款 — 有抵押(附註(b))	1,249,834	1,105,275
其他借款 — 有抵押(附註(c))	6,536,865	6,423,192
減：於一年內到期之款項	(1,149,689)	(1,419,984)
	10,154,699	9,585,982
計入流動負債之借款：		
銀行借款 — 有抵押(附註(b))	427,160	156,337
長期借款之即期部份	1,149,689	1,419,984
	1,576,849	1,576,321
借款總額	11,731,548	11,162,303



簡明綜合中期財務資料附註(續)

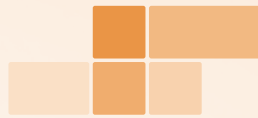
25 借款(續)

(a)(i) 二零一六年票據

於二零一六年八月四日及二零一六年九月二十三日，本公司分別發行總面值為190,000,000美元及220,000,000美元的三年期有抵押及有擔保優先票據(統稱為「二零一六年票據」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為389,552,000美元(相當於約3,021,818,000港元)。二零一六年票據以美元計值，分別於二零一九年八月三日及二零一九年九月二十二日到期，並按年利率11%計息。

除發行二零一六年票據外，亦授予該等投資者行使款額合共為61,500,000美元(該購買將採用的港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元)的未繳款認股權證(「二零一六年認股權證」)，可以初步行使價本公司每股普通股1.9995港元認購本公司239,909,977股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。二零一六年認股權證可由有關認股權證發行日期起最多36個月內任何時間行使。受供股影響，二零一六年認股權證之行使價下調至1.8049港元。

二零一六年認股權證之性質為入賬列作衍生金融負債、按公平值初步確認及其後按公平值計入損益計量。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 借款(續)

(a)(ii) 二零一七年票據

於二零一七年十二月十三日，本公司發行總面值為50,000,000美元(「二零一七年票據」)的兩年期有抵押及有擔保優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為48,474,000美元(相當於約378,412,000港元)。二零一七年票據以美元計值，於二零一九年十二月十二日到期，並按年利率8%計息。

(b) 銀行借款 — 有抵押

銀行借款包括有抵押負債，以本集團若干投資物業、發展中物業及完成待售物業作抵押。

(c) 其他借款 — 有抵押

從事房地產項目開發之若干中國附屬公司已與若干金融機構(「信託人」)訂立基金安排，據此，信託人募集信託基金並將資金注入附屬公司。資金按固定利率計息，有固定還款期，並以若干附屬公司之若干發展中物業、完成待售物業、土地使用權、投資物業及股份作抵押。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

26 遞延所得稅

當可合法強制將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，並且當遞延所得稅與同一財政當局有關時，遞延所得稅資產及負債乃予以對銷。遞延稅項之變動淨額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日之結餘	(675,588)	(569,106)
於所得稅開支扣除之稅項 (附註10)	(2,160)	(7,053)
收購一間附屬公司	—	(114,902)
匯兌差額	30,153	(15,380)
於六月三十日之結餘	(647,595)	(706,441)

	二零一八年	二零一七年
	六月三十日 千港元	十二月三十一日 千港元
遞延所得稅資產	66,835	55,655
遞延所得稅負債	(714,430)	(731,243)
	(647,595)	(675,588)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

27 貿易及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	1,431,276	1,601,388
應付關聯方款項(附註32(c))	777,802	105,780
申索及行政罰金之撥備	—	23,036
其他應付款項及應計費用	707,142	517,192
應付其他稅項	332,793	302,658
	3,249,013	2,550,054

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，根據付款到期日計算之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,055,812	1,414,459
超過一年	375,464	186,929
	1,431,276	1,601,388

來自第三方之其他應付款項及應計費用主要包括客戶按金、專業服務費以及營運開支。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

28 即期所得稅負債

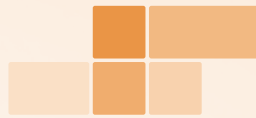
即期所得稅負債分析如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
即期所得稅負債		
— 應付中國企業所得稅	1,125,003	973,727
— 應付中國土地增值稅	729,206	718,726
	1,854,209	1,692,453

29 衍生金融工具

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團之衍生金融工具如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
二零一六年認股權證	30,952	20,201
二零一四年認股權證 II	—	61,743
	30,952	81,944



簡明綜合中期財務資料附註(續)

29 衍生金融工具(續)

以上認股權證於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日按其公平值計量。認股權證之公平值(根據香港財務報告準則第13號歸類為第3級計量)乃基於獨立合資格專業估值師之估值，採用三項式樹方法進行釐定，且已經董事批准。用於公平值計量之重大不可觀察輸入數據為預期波幅及實際利率。

30 財務擔保合約

本集團發出之財務擔保之面值分析如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 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(附註(a))	2,708,144	2,682,760



簡明綜合中期財務資料附註(續)

30 財務擔保合約(續)

- (a) 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。本集團的擔保期自授出按揭當日開始。本公司董事認為買方拖欠付款的可能性甚微，故財務擔保之公平值並不重大。

該金額指本集團所提供擔保之最大風險承擔。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

31 承擔

(a) 物業發展開支承擔

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	1,059,217	1,163,168
— 收購土地使用權	4,450,200	4,450,200
— 收購物業及設備	1,162	1,172
	5,510,579	5,614,540

(b) 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

根據不可撤銷經營租賃，未來最低租賃款項總額如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
— 一年以內	7,424	7,423
— 一年以上五年以內	3,493	7,496
	10,917	14,919

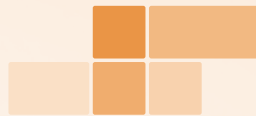
簡明綜合中期財務資料附註(續)

31 承擔(續)

(c) 經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

根據不可撤銷經營租賃，未來應收最低租賃款項總額如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
— 一年以內	83,440	81,203
— 一年以上五年以內	181,900	197,357
— 五年以上	14,375	20,584
	279,715	299,144



簡明綜合中期財務資料附註(續)

32 關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方關係

名稱	關係
融德投資有限公司(「融德」)	本公司之最終控股公司 (於英屬處女群島註冊成立)
朱慶淞先生 (又名朱慶伊先生)	融德之主要股東、本公司之董事會主席 及執行董事，及主要管理人員
廖騰佳先生	融德之主要股東、本公司之執行董事 及董事會副主席，及主要管理人員
黃佳爵先生	本公司之董事會副主席及執行董事， 及主要管理人員
廣東珠光集團有限公司 (「廣東珠光集團」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣州珠光投資有限公司 (「廣州珠光投資」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣州從化珠光投資有限公司 (「廣州從化珠光投資」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力

簡明綜合中期財務資料附註(續)

32 關聯方交易(續)

(a) 名稱及與關聯方關係(續)

名稱	關係
廣州珠光房地產開發有限公司 (「廣州珠光房地產」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣東珠江灣房地產有限公司 (「廣東珠江灣房地產」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
深圳市珠光房地產有限公司 (「深圳市珠光房地產」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣東佳苑投資有限公司 (「廣東佳苑投資」)	黃佳爵先生為該公司之法定代表
北京珠光房地產開發有限公司 (「北京珠光房地產」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
廣州珠光御景溫泉酒店有限公司 (「廣州珠光御景酒店」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力
清遠市清新區匯利豪置業有限公司 (「清遠匯利豪」)	廖騰佳先生對該公司具有重大影響力

簡明綜合中期財務資料附註(續)

32 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易

- (i) 截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，本集團與關聯方存在下列重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
向主要管理人員出售物業	27,101	8,819
項目管理服務收入：		
— 北京珠光房地產	103,494	—
— 廣州珠光投資	140,696	258,470
— 清遠匯利豪	8,382	—
	252,572	258,470
租金收入		
— 廣州珠光御景酒店	332	—
清償來自關聯方之貿易應收款項		
— 廣州珠光投資	376,212	—
預收主要管理人員款項	—	2,527

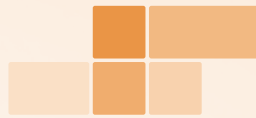
簡明綜合中期財務資料附註(續)

32 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易(續)

(i) (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計入預付款項之有關收 購物業發展項目股權 之預付款項：		
— 廣東珠光集團	—	1,644,010
有關收購物業發展項目股權 之預付款項退款：		
— 廣東珠光集團	2,332,763	—
計入其他應收款項之給予 關聯方之現金墊款：		
— 北京珠光房地產	489,501	—
— 廣東珠光集團	—	1,543,167
— 廣州從化珠光投資	—	525,607
	489,501	2,068,774



簡明綜合中期財務資料附註(續)

32 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易(續)

(i) (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計入其他應收款項之關聯方還款：		
— 廣東珠光集團	1,163,687	—
— 廣州從化珠光投資	—	524,326
	1,163,687	524,326
計入其他應付款項之 關聯方現金墊款：		
— 廣東珠光集團	802,841	—
計入其他應付款項之向 關聯方還款：		
— 廣州從化珠光投資	105,294	—
— 廣東珠光集團	—	49,840
	105,294	49,840



簡明綜合中期財務資料附註(續)

32 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易(續)

- (ii) 於二零一八年六月三十日，若干關聯方已就本集團之銀行借款6,151,166,000港元(二零一七年十二月三十一日：4,811,963,000港元)提供抵押及擔保。
- (iii) 於二零一八年六月三十日，若干關聯方已分別就本集團之優先票據及認股權證3,517,689,000港元及30,952,000港元(二零一七年十二月三十一日：3,477,499,000港元及81,944,000港元)提供抵押及擔保。
- (iv) 截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團於中國之主要營業地點乃由廣東珠光集團無償提供。
- (v) 本公司董事認為，關聯方交易乃於一般業務過程中進行。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

32 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方之結餘

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團與關聯方存在下列重大結餘：

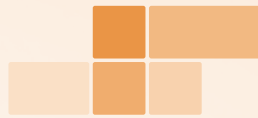
	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
計入貿易應收款項之應收關聯方款項		
— 北京珠光房地產(附註(i))	145,120	—
— 廣州珠光投資(附註(i))	106,749	366,569
— 清遠匯利豪	8,584	—
— 主要管理人員	2,287	2,306
— 廣州珠光御景酒店	340	—
	263,080	368,875
計入其他應收款項之應收關聯方款項		
— 北京珠光房地產(附註(i))	1,658,987	1,196,300
— 廣州珠光投資(附註(i))	1,186,100	1,196,300
— 廣東珠光集團	—	1,204,589
	2,845,087	3,597,189

簡明綜合中期財務資料附註(續)

32 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方之結餘(續)

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
計入預付款項之應收關聯方款項		
— 廣東珠光集團(附註(ii))	2,134,980	4,426,310
— 主要管理人員(附註(iii))	166,777	168,211
	2,301,757	4,594,521
計入其他應付款項之應付關聯方款項		
— 廣東珠光集團	777,802	3,185
— 廣州從化珠光投資	—	102,595
	777,802	105,780
應付最終控股公司款項		
— 融德	880	880
計入合約負債/預收客戶款項之應付 主要管理人員款項	—	27,727



簡明綜合中期財務資料附註(續)

32 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方之結餘(續)

- (i) 計入貿易及其他應收款項之應收廣州珠光投資及北京珠光房地產款項主要來自於提供資金及項目管理服務，將根據互相協定之條款償還(附註17(c)及附註17(d))。
- (ii) 計入預付款項之應收廣東珠光集團款項為就擬收購廣東珠光集團若干於中國擁有一些土地使用權或物業項目之實體之股權而透過授權代理支付予廣東珠光集團之按金。
- (iii) 應收主要管理人員款項指裝修服務費之預付款項，有關款項已於後續償付。



簡明綜合中期財務資料附註(續)

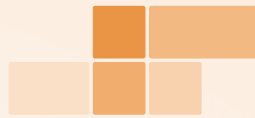
33 潛在收購事項

於二零一八年六月二十九日，銀建集團有限公司及中廣核國際有限公司(共同作為賣方)與本公司(作為買方)訂立買賣協議。據此，賣方已有條件同意出售，而本公司(或其任何附屬公司)已有條件同意購買銀建國際實業有限公司(「目標公司」)655,360,022股股份(即目標公司已發行股份約28.44%)，總代價為2,018,508,868港元。買賣協議完成與否取決於是否達成若干條件(其中包括本公司發行的優先票據的票據持有人提供的同意書)。進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日及二零一八年七月三十一日之公告。

34 期後事項

於二零一八年六月二十四日，廣東珠光集團有限公司(作為賣方(「賣方」))與廣州御德投資有限公司(本公司之全資附屬公司，作為買方(「買方」))訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，賣方已同意出售而買方已同意收購廣州珠光置業有限公司連同其全資附屬公司廣州舜吉實業有限公司之100%股本權益，代價為人民幣700,000,000元(相當於約847,000,000港元)。有關買賣已於二零一八年七月完成。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十四日之公告。

本集團正在落實上述業務合併的收購會計處理，因此，於本中期財務資料獲核准刊發之時，無法作出香港財務報告準則第3號「業務合併」所規定的相關披露。



其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零一八年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

重大收購及出售事項

於回顧期間，本集團已訂立下列合約：

- (a) 於二零一七年三月二十九日，本公司間接全資附屬公司香河縣逸景房地產開發有限公司(作為買方，「香河買方」、佟德新及佟德珉(作為賣方，統稱「香河賣方」)與香河金港房地產開發有限公司(作為目標公司，「香河目標」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，內容有關以總代價人民幣1,700,000,000元(相當於約2,105,960,000港元)買賣香河目標之全部股權(「香河收購事項」)。該協議經(i)香河買方、香河賣方及香河目標所訂立日期為二零一七年十二月二十九日之補充協議；及(ii)香河買方、本公司間接全資附屬公司廊坊香河豪捷貿易有限公司(「廊坊香河」、香河賣方、香河目標及廣東珠光集團所訂立日期為二零一八年三月九日之進一步補充協議(統稱「進一步補充協議」)修訂及補充。



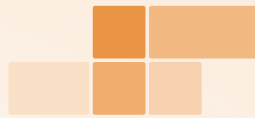
其他資料(續)

重大收購及出售事項(續)

(a) (續)

於二零一八年六月二十九日，香河買方、廊坊香河、香河賣方、香河目標、廣東珠光集團及香河潤發房地產開發有限公司(「香河潤發」)訂立一份轉讓協議，據此，訂約各方同意(其中包括)(i)香河買方及廊坊香河須將彼等於股權轉讓協議及進一步補充協議(統稱「原有協議」)項下之所有權利及責任轉讓予香河潤發，代價為人民幣400,000,000元(即相當於香河買方根據股權轉讓協議向香河賣方支付之按金金額)(「香河轉讓事項」)；及(ii)於香河轉讓事項後，香河買方及廊坊香河將不再享有原有協議項下之任何權利及不再履行彼等於原有協議項下之所有責任及負債。

香河收購事項及香河轉讓事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十九日、二零一七年四月三日、二零一七年四月二十四日、二零一七年五月十一日、二零一七年六月二十六日、二零一七年八月二十九日、二零一七年十二月二十九日、二零一八年一月三十一日、二零一八年三月十二日及二零一八年六月二十九日之公告。



其他資料(續)

重大收購及出售事項(續)

- (b) 於二零一七年六月二十三日，本公司全資附屬公司南興控股有限公司(「南興」，作為買方)、荃興控股有限公司(「荃興」，作為賣方)與張芳榮(作為擔保人，「通興擔保人」)訂立買賣協議(「通興買賣協議」)，內容有關以代價人民幣3,500,000,000元(相當於約3,950,000,000港元)(待作出調整)收購通興投資有限公司(「通興」)之全部已發行股本(「通興收購事項」)。該協議經南興、荃興及通興擔保人所訂立日期為二零一八年三月二十八日及二零一八年八月二日之補充協議(統稱「通興補充協議」)修訂及補充。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准通興買賣協議(經通興補充協議修訂及補充)及其項下擬進行之交易。倘完成通興收購事項(須待先決條件(包括取得股東批准)獲達成)，通興將成為本公司之間接全資附屬公司。

通興收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日、二零一七年十月二十七日、二零一八年二月十四日、二零一八年三月二十八日、二零一八年六月二十九日及二零一八年八月二日之公告。

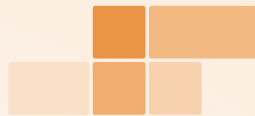
其他資料(續)

重大收購及出售事項(續)

- (c) 於二零一八年六月二十四日，本公司之全資附屬公司廣州御德投資有限公司(「廣州御德」，作為買方)與廣東珠光集團(作為賣方)就收購廣州珠光置業之100%股本權益(「銷售權益」)(「廣東珠光收購事項」)訂立協議(「廣東珠光買賣協議」)。根據廣東珠光買賣協議，廣州御德已有條件同意收購及廣東珠光集團已有條件同意出售銷售權益，代價為人民幣700,000,000元(相當於約847,000,000港元)(待作出調整)。

廣州珠光置業持有廣州舜吉實業有限公司(「廣州舜吉」)之100%股本權益，而廣州舜吉持有一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城名為「珠江新城御景」之發展項目(「發展項目」)之權益。

發展項目預期於二零二零年十二月前後完成，包括由13棟住宅及商業大樓組成之商住綜合發展項目，以及建於其上之配套設施及停車場。發展項目建於或擬建於總佔地面積約60,237平方米及建築面積約為433,015平方米之三幅土地上。發展項目約117,778平方米將於廣東珠光收購事項完成後屬於廣州舜吉之建築面積中，約48,043平方米之建築面積屬於在發展項目三幅土地其中一幅上開發之包括停車場、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69,735平方米之建築面積屬於將在發展項目另一幅土地上開發之包括購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。



其他資料(續)

重大收購及出售事項(續)

(c) (續)

廣東珠光收購事項已於二零一八年七月完成。之後，廣州珠光置業已成為本公司之間接全資附屬公司。有關廣東珠光收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十四日的公告。

- (d) 於二零一八年六月二十九日，本公司(作為買方)與中廣核國際有限公司(作為賣方)(「賣方A」)訂立買賣協議(「銀建買賣協議A」)，據此，本公司(或其任何附屬公司)有條件同意收購及賣方A有條件同意出售銀建國際實業有限公司(「目標公司」)已發行股本中364,140,000股普通股(「銷售股份A」)之合法及實益權益，佔賣方A於二零一八年六月二十九日持有之目標公司已發行股本總額之約15.80%，代價為1,121,551,200港元(「銀建收購事項A」)。

於二零一八年六月二十九日，本公司(作為買方)與銀建集團有限公司(作為賣方)(「賣方B」)及高建民(作為賣方B的擔保人)(「賣方B擔保人」)訂立買賣協議(「銀建買賣協議B」，連同銀建買賣協議A統稱為「銀建買賣協議」)，據此，本公司(或其任何附屬公司)有條件同意收購及賣方B有條件同意出售目標公司已發行股本中291,220,022股普通股(「銷售股份B」)之合法及實益權益，佔賣方B於二零一八年六月二十九日持有之目標公司已發行股本總額之約12.64%，代價為896,957,668港元(「銀建收購事項B」，連同銀建收購事項A統稱為「銀建收購事項」)。



其他資料(續)

重大收購及出售事項(續)

(d) (續)

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：171)。目標公司及其附屬公司主要從事投資控股、物業租賃以及石油化工產品生產及銷售和提供加工服務。

完成銀建收購事項須待若干先決條件達成後方可作實，並須於自銀建買賣協議日期起計90日(或將由其訂約方書面協定之較早日期)內落實。銀建收購事項之詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日及二零一八年七月三十一日之公告。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

(a) 於二零一八年六月三十日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)(第571章)第XV部)之普通股股份(「股份」)、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(ii)須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉 (續)

(a) (續)

於股份之好倉

董事／本公司 最高行政 人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行 股本總數之 概約百分比 (附註2)
朱慶淞 (又名朱慶伊)	受控制法團之權益 (附註1)	3,977,771,289	61.92%
廖騰佳	受控制法團之權益 (附註1)	3,977,771,289	61.92%
黃佳爵	實益擁有權益	14,330,000	0.22%

附註：

1. 融德投資有限公司(「融德」)持有3,977,771,289股股份，而融德分別由朱慶淞先生及廖騰佳先生擁有34.06%及36.00%權益。根據證券及期貨條例，朱慶淞先生及廖騰佳先生均被視為於融德持有之股份中擁有權益。據董事所知，於上述3,977,771,289股股份中，458,000,000股股份、3,021,112,000股股份及100,000,000股股份已分別由融德質押予中國華融資產管理股份有限公司廣東省分公司(「華融廣東」)、The Bank of New York Mellon香港分行(「BNY HK」)及中國華融澳門(香港)投資控股有限公司(「中國華融澳門」)。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 於二零一八年六月三十日之已發行股份總數(即6,424,417,247股)被用於計算本公司之持股概約百分比。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉(續)

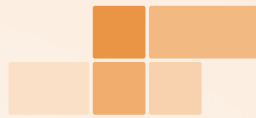
(a) (續)

於本公司相聯法團股份之權益

董事／本公司

最高行政人員姓名	相聯法團名稱	身份	普通股總數	概約權益百分比
朱慶崧 (又名朱慶伊)	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之 (又名朱拉伊)	融德	實益擁有人	59,888	29.94%
廖騰佳	融德	實益擁有人	71,992	36.00%

(b) 除本中期報告所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之本公司存置之登記冊；或(ii)須根據守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉

- (a) 據董事或本公司最高行政人員所知，於二零一八年六月三十日，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條須予以存置之權益或淡倉：

主要股東權益

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行 股本總數之 概約百分比 (附註10)
融德(附註1)	實益擁有人	3,977,771,289 (L)	61.92%

其他人士權益

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行 股本總數之 概約百分比 (附註10)	相關 股份數目	佔本公司 已發行 股本總數之 概約百分比 (附註10)
華融廣東	抵押權益	923,000,000 (L)	14.37%	—	—

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

(a) (續)

其他人士權益 (續)

股東名稱	身份/權益性質	股份數目	佔本公司 已發行 股本總數之 概約百分比 (附註10)	相關 股份數目	佔本公司 已發行 股本總數之 概約百分比 (附註10)
中國長城資產 管理公司 (「長城資產公司」) (附註2)	受控制法團之權益	1,200,000,000 (L)	18.68%	—	—
中央滙金投資 有限責任公司 (「中央滙金」) (附註3及4)	受控制法團之權益	—	—	64,823,535 (L)	1.01%
	抵押權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	—	—
中國農業銀行 股份有限公司 (「中國農業銀行」) (附註3)	受控制法團之權益	—	—	45,376,475 (L)	0.71%
	抵押權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	—	—
中華人民共和 國財政部 (「財政部」) (附註3)	受控制法團之權益	—	—	45,376,475 (L)	0.71%
	抵押權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	—	—

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

(a) (續)

其他人士權益 (續)

股東名稱	身份/權益性質	股份數目	佔本公司 已發行 股本總數之 概約百分比 (附註10)	相關 股份數目	佔本公司 已發行 股本總數之 概約百分比 (附註10)
中國建設銀行 股份有限公司 (「中國建設銀行」) (附註4)	受控制法團之權益 抵押權益	— 3,021,112,000 (L)	— 47.03%	19,447,060 (L) —	0.30% —
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註5)	抵押權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	—	—
中國東方資產 管理股份有限公司 (「東方資產」) (附註6)	受控制法團之權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	146,286,572 (L)	2.28%
張芳榮 (附註7)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	6.51%	—	—

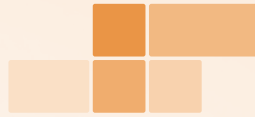
主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉 (續)

(a) (續)

其他人士權益 (續)

股東名稱	身份/權益性質	股份數目	佔本公司 已發行 股本總數之 概約百分比 (附註10)	相關 股份數目	佔本公司 已發行 股本總數之 概約百分比 (附註10)
荃興控股有限公司 (「荃興」)(附註7)	實益擁有人	418,500,000 (L)	6.51%	—	—
中國華融資產管理 股份有限公司 (「中國華融」) (附註8)	抵押權益	923,000,000 (L)	14.37%	—	—
	受控制法團之權益	572,380,000 (L)	8.91%	7,778,824 (L)	0.12%
華融國際金融控股 有限公司 (「華融國際金融」) (附註9)	受控制法團之權益	472,380,000 (L)	7.35%	—	—

(L) 好倉



主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉(續)

(a) (續)

其他人士權益(續)

附註：

1. 該等股份包括如「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」所述之融德實益擁有之3,977,771,289股股份。據董事所知，於上述3,977,771,289股股份中，458,000,000股股份、3,021,112,000股股份及100,000,000股股份已分別由融德質押予華融廣東、BNY HK及中國華融澳門。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 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，長城環亞國際及長城資產公司被視為於Evergreat Prosper Limited持有之股份中擁有權益。
3. 根據中國農業銀行及Heroic Day Limited(「Heroic Day」)於二零一七年一月四日存檔之權益披露通知，Heroic Day持有3,021,112,000股股份及45,376,475股相關股份之直接權益。Heroic Day為農銀國際投資管理有限公司(「農銀國際投資管理」)之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際控股有限公司(「農銀國際」)之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。根據中央滙金及財政部分別於二零一七年七月二十八日及二零一七年一月四日存檔之權益披露通知，中央滙金及財政部分別擁有中國農業銀行之40.03%及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Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。

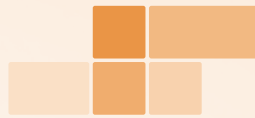
主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉(續)

(a) (續)

其他人士權益(續)

附註：(續)

4. 根據中國建設銀行於二零一七年七月二十七日存檔之權益披露通知，建銀國際海外有限公司(「建銀國際海外」)持有3,021,112,000股股份及19,447,060股相關股份之直接權益，並為建銀國際(控股)有限公司(「建銀國際」)之全資附屬公司。建銀國際為建行金融控股有限公司(「建行金融控股」)之全資附屬公司。建行金融控股為建行國際集團控股有限公司(「建行國際集團」)之全資附屬公司。建行國際集團為中國建設銀行之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一七年七月二十八日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國建設銀行之57.11%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，建銀國際、建行金融控股、建行國際集團、中國建設銀行及中央滙金被視為於建銀國際海外持有之股份及相關股份中擁有權益。
5. 根據BNY於二零一七年一月三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。因此，根據證券及期貨條例之條文，BNY被視為於BNY HK持有之股份中擁有權益。
6. 根據東方資產於二零一七年四月二十日存檔之權益披露通知，Blooming Rose Enterprises Corp.(「Blooming」)持有3,021,112,000股股份及146,286,572股相關股份之直接權益，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。Wise Leader Assets Limited(「Wise Leader」)及東銀發展(控股)有限公司(「東銀」)各自持有東方資產國際50%權益。東銀持有Wise Leader 100%權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於Blooming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。



主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉(續)

(a) (續)

其他人士權益(續)

附註：(續)

8. 根據中國華融於二零一八年一月十五日存檔之權益披露通知(「中國華融通知」)，Wise United Holdings Limited(「Wise United」)持有7,778,824股相關股份之直接權益，並為Diamond Path International Investments Limited(「DPII」)之全資附屬公司。DPII為Diamond Path Investments Limited(「DP」)之全資附屬公司，而DP為華融投資股份有限公司(「華融投資」)之全資附屬公司。華融投資由佳擇國際有限公司(「佳擇國際」)擁有50.99%權益。佳擇國際為中國華融國際控股有限公司(「華融國際」)之全資附屬公司。華融國際由華融致遠投資管理有限責任公司(「華融致遠」)及華融置業有限責任公司(「華融置業」)分別持有11.90%及88.10%權益。華融致遠及華融置業各自為中國華融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，DPII、DP、華融投資、佳擇國際、華融國際、華融致遠、華融置業及中國華融被視為於Wise United持有之相關股份中擁有權益。根據中國華融通知，Visual Dome Fund L.P.(「Visual Dome」)持有259,700,000股股份之直接權益。Visual Dome之普通合夥人為Micro Vision Fund Ltd.，並由其有限合夥人Ocean Charm Investments Limited(「Ocean Charm」)持有50%權益。Ocean Charm為Linewear Assets Limited(「Linewear」)之全資附屬公司，而Linewear由華融國際金融全資擁有。華融國際金融由Camellia Pacific Investment Holding Limited(「Camellia Pacific」)持有51%權益，而Camellia Pacific為華融國際之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，Ocean Charm、Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、華融國際、華融置業、華融致遠及中國華融被視為於Visual Dome持有之股份中擁有權益。根據中國華融通知，Linewear之全資附屬公司堅越有限公司(「堅越」)持有212,680,000股股份之直接權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、華融國際、華融置業、華融致遠及中國華融被視為於堅越持有之股份中擁有權益。根據中國華融通知，中國華融澳門持有100,000,000股股份之直接權益，並為中國華融(澳門)國際股份有限公司(「華融澳門」)之全資附屬公司。華融(香港)產融投資有限公司(「華融香港」)擁有華融澳門之51%權益，並為華融置業之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，華融澳門、華融香港、華融置業及中國華融被視為於中國華融澳門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)

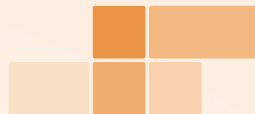
(a) (續)

其他人士權益(續)

附註：(續)

9. 根據華融國際金融於二零一八年一月十五日存檔之權益披露通知(「華融國際金融通知」)，Visual Dome持有259,700,000股股份之直接權益。Visual Dome之普通合夥人為Micro Vision Fund Ltd.，並由其有限合夥人Ocean Charm持有50%權益。Ocean Charm為Linewear之全資附屬公司，而Linewear由華融國際金融全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，Ocean Charm、Linewear及華融國際金融被視為於Visual Dome持有之股份中擁有權益。根據華融國際金融通知，Linewear之全資附屬公司堅越持有212,680,000股股份之直接權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，Linewear及華融國際金融被視為於堅越持有之股份中擁有權益。
10. 於二零一八年六月三十日之已發行股份總數(即6,424,417,247股股份)被用於計算於本公司之持股概約百分比。

(b) 除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，董事或本公司行政總裁並不知悉任何其他人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條須予以存置之權益或淡倉。



購買、出售或贖回本公司證券

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A.1.8條及第E.1.2條除外，具體考慮原因載於下文。

根據企業管治守則守則條文第A.1.8條，發行人應就有關對董事提出的法律行動作出合適投保安排。由於本公司一直在就建議投保計劃進行磋商及審查，旨在確保按合理成本為董事作出合適的投保計劃，故於回顧期間尚未為董事作出有關投保安排。然而，本公司已為其董事作出投保安排，其已於二零一八年八月生效。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席（「主席」）須參加本公司股東週年大會（「股東週年大會」）。主席朱慶崧先生（又名朱慶伊先生）由於另有事務處理而未能參加於二零一八年五月三十日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載之守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於回顧期間均已遵守守則所載之規定準則。



董事資料變動

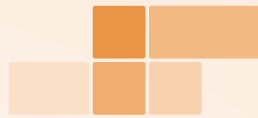
根據上市規則第 13.51B(1) 條，於自本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報日期起直至本中期報告日期，董事在任期間資料有變，須根據上市規則第 13.51(2) 條(a)至(e)及(g)段予以披露。

黃之強先生(獨立非執行董事)自二零一八年五月二十三日起獲罷免，不再擔任中國山水水泥集團有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：691)之獨立非執行董事。

除上述者外，本公司未獲董事告知自其上一次向股東發佈最新消息後有任何資料變動須根據上市規則第 13.51(2) 條(a)至(e)及(g)段予以披露。

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，包括審閱截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料及本中期報告，其認為有關財務資料乃遵守適用之會計標準及上市規則，並已作出足夠披露。



於聯交所及本公司網站刊登中期報告

本公司截至二零一八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，二零一八年八月三十日