

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



珠光控股 ZHUGUANG HOLDINGS

ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

珠光控股集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

二零二五年中期業績

珠光控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「回顧期間」)之未經審核簡明綜合中期業績連同二零二四年同期之比較數字如下：

財務摘要

業績

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
按經營分部劃分之收入：		
—物業發展	894,967	101,036
—項目管理服務	506,853	514,231
—物業投資及酒店營運	64,603	108,399
投資物業之公平值虧損淨額	(181,217)	(119,684)
本期間虧損	(245,990)	(859,224)
母公司擁有人應佔本期間虧損	(213,377)	(833,805)
	<hr/>	<hr/>
	於二零二五年	於二零二四年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
資產總值	33,196,132	32,781,140
負債總值	30,126,488	29,521,670
權益總值	3,069,644	3,259,470
	<hr/>	<hr/>

* 所譯中文名稱僅供識別

管理層討論及分析

市場及業務回顧

二零二五年上半年，中國中央政府為了穩定房地產市場，各地方政府相繼推出促進購房政策及金融寬鬆措施，有效推動需求端，亦降低買家之置業成本，有助提振市場信心。加上，中國中央政府亦落實住宅新規範政策，為中國房地產行業發展注入新動力。政府落實多種政策後，中國一線城市表現較為強韌，去庫存壓力逐漸緩解。

二零二五年上半年，環球經濟因持續通脹、消費者的消費意欲低迷和地緣衝突等因素而繼續面臨多重挑戰及不確定性。儘管中國中央政府大力支持房地產行業，但基於該等全球經濟的不確定因素，中國房地產行業仍然面臨重大挑戰。

於回顧期間內，本公司城市更新組繼續專注執行既定策略，以其專業知識及專業態度為本集團落實做好集中於廣州地區城市更新項目專案工作，強化本集團未來發展特色和競爭優勢。本集團將繼續推進與其戰略合作夥伴之合作步伐並探索與融資機構、政府機關或其他同業之間的合作機會，以使鞏固作為「城市更新專家」的行業地位。

本集團亦將秉承匠人精神，專注提升產品品質，從細節出發，並為買家提供優質物業。

物業發展及銷售

於回顧期間，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中華人民共和國(「中國」)一線及主要二線城市。本集團已於回顧期間完成合約銷售額約26,785,000港元及已售合約建築面積(「建築面積」)約1,613平方米(「平方米」)，較二零二四年同期分別減少約89.9%及80.0%。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	合約銷售額 (千港元)	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光金融城壹號	24,974	385
珠光·逸景	780	818
	25,754	1,203
停車場	1,031	410
	<u>26,785</u>	<u>1,613</u>

於二零二五年六月三十日，本集團擁有下列物業發展項目，其詳情如下：

珠光金融城壹號－100% 權益

「珠光金融城壹號」位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，鄰近廣州地鐵5號線之三溪站，且位於天河區已規劃之廣州國際金融城範圍內。該項目之總佔地面積約63,637平方米，正分四期發展為辦公室樓宇、高端公寓樓宇、購物中心及包含地下停車場在內的商業綜合大樓。該項目之總可售建築面積為約391,881平方米。於二零二五年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為25,189平方米。於回顧期間，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約385平方米之合約銷售額約24,974,000港元。

珠光·逸景－100% 權益

「珠光·逸景」位於中國河北省香河縣新開街168號，佔地面積約45,310平方米及可供出售的總建築面積約164,603平方米。該項目分為兩期進行，其將發展為多幢住宅樓宇及臨街商業區域。於二零二五年六月三十日，該項目累計交付的可售建築面積約為154,361平方米。於回顧期間，「珠光·逸景」錄得建築面積約818平方米之合約銷售額約780,000港元。

御景山水花園－100% 權益

「御景山水花園」位於中國廣東省廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段（「G105國道」），連接往來廣州市的多條高速公路，離從化市中心20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。佔地面積約294,684平方米，為一個商住綜合項目，包括住宅大樓及臨街商舖及停車場。可供出售的總建築面積約757,633平方米，項目分為四期進行。於二零二五年六月三十日，該項目累計交付之總建築面積約為715,063平方米。

新城御景-100%權益

本集團於二零一六年九月收購「新城御景」項目。新城御景位於中國廣東省梅州市豐順縣湯南鎮陽光村種王上圍，毗鄰G235國道線，一個以溫泉資源聞名的縣城，溫泉資源為其主要旅遊景點。該項目佔地面積約280,836平方米，總可售建築面積約310,716平方米。該項目發展成為多種不同類型別墅、高層住宅及配套型商業發展項目。該項目分為三期開發。第一期已於二零一七年開始預售並於二零一八年開始交付。第二期已於二零一七年開始預售，並於二零一九年竣工並開始交付。第三期於二零二零年開始交付。於二零二五年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為262,683平方米。本集團指定該物業約9,482平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。於回顧期間，總建築面積約9,482平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。

珠光·雲嶺湖-100%權益

「珠光·雲嶺湖」位於中國廣東省廣州市從化街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州市中心之間的交通要道。該項目佔地面積約200,083平方米，可供出售的總建築面積約為110,417平方米。發展分為兩期進行，第一期總建築面積約42,884平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約83,773平方米，包括44幢別墅、3幢住宅及1間酒店。第一期(可供出售總建築面積約39,046平方米)及第二期(可供出售總建築面積約29,040平方米)已於二零一七年第一季度及第三季度分別推出銷售，而約42,331平方米建築面積的酒店將留作本集團的長期資產。於二零二五年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為44,053平方米。

天湖御景-100%權益

「天湖御景」位於中國廣東省廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該項目土地位於「御景山水花園」旁邊，本集團將該土地與「御景山水花園」一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目發展成為五幢32層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約186,894平方米。發展分為兩期進行，第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約97,183平方米及89,711平方米。於二零二五年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為140,100平方米。

御景雅苑-50%權益

「御景雅苑」位於中國廣東省中山市南區福湧果基。該項目的佔地面積及可供開發的總建築面積分別為約15,745平方米及約38,005平方米。該項目已於二零二零年發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場。於二零二五年六月三十日，該項目累計交付之總建築面積約為36,283平方米。

花城御景花園-100%權益

本集團於二零一八年收購「花城御景花園」。其位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城，佔地面積約60,237平方米。該項目屬於本集團，可供銷售總建築面積約為108,675平方米。約108,675平方米之建築面積中，約48,043平方米之建築面積屬於包括停車場、住宅大樓、購物中心及辦公室物業在內之商住綜合大樓，及約60,632平方米之建築面積屬於包括停車場、購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。於二零二五年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為87,849平方米。

天鷹項目-100%權益

「天鷹項目」位於中國廣東省廣州市從化區江浦街，毗鄰G105國道，僅十分鐘車程便可到達從化中心商業服務區，一小時車程則可到達廣州市。該項目的佔地面積及可供出售的總建築面積分別為約22,742平方米及約59,679平方米。該項目計劃開發為配備有商舖及若干公共設施的低密度時尚住宅綜合項目，已於二零一九年竣工。於二零二五年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為52,843平方米。

梅州潮塘項目-100%權益

「梅州潮塘項目」位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村。該項目的第一期佔地面積及可供銷售建築面積分別為約46,793平方米及約34,202平方米。該項目的第一期將發展成為多種不同類型別墅及一間酒店。本集團指定建築面積約7,389平方米之酒店為作長期投資持有之投資物業。

珠光新城國際-100%權益

「珠光新城國際」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，佔地面積約3,430平方米及可供出售的總建築面積約28,909平方米發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。於二零二五年六月三十日，服務式公寓可供出售的總建築面積約25,693平方米已交付。本集團指定該物業的約50平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

珠控國際中心-80%權益

「珠控國際中心」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢35層高商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場。該綜合大樓已於二零一五年竣工，其佔地面積約10,449平方米及可供出售(包括停車場面積)及出租的總建築面積約為109,824平方米。於二零二五年六月三十日，已售出寫字樓及停車場的總建築面積約45,588平方米。本集團指定該物業的約60,891平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

土地儲備

本集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城市更新項目及收購其他物業發展項目。於二零二五年六月三十日，本集團於中國的土地儲備合共約為730,848平方米，包括可供出售總建築面積、已預售但未交付之總建築面積以及可供出租總建築面積。本集團將繼續於本集團已擁有土地投資之中國城市探索投資及發展之新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的其他城市。

項目管理服務

本集團一直憑藉其在項目管理及城市更新方面的專業知識，於中國就物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務，特別是由廣州市政府發起的「三舊」改造工作制度下的項目（「三舊」改造工作制度為通過農村集體經濟聯合社改造村民集體擁有的農村土地制度）。「三舊」改造工作制度下的項目須遵守特定的中國法律、法規和政策，其中包括(1)規範該等項目的多種物業改造模式（各稱為「**改造模式**」）；及(2)就改造新該等項目下的農地而言，限制轉移其土地使用權的所有權。

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

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

- (a) 倘本集團客戶的附屬公司(「項目公司」)直接或間接取得項目土地的土地使用權及在中國法律、法規及政策允許轉移項目公司股權的情況下，本集團有權享有(i)行使其優先購買權以收購項目公司的股權；或(ii)將項目土地的股權出售予第三方而產生的收入；
- (b) 在監管原因或政府政策不允許轉讓項目公司(其直接或間接持有項目土地的土地使用權)股權的情況下，本集團有權收取因銷售項目項下的可銷售物業而產生的收入；及
- (c) 倘項目公司並未直接或間接收購項目土地的土地使用權，本集團有權收取一筆金額相當於(i)本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金總額加上(ii)按該等資金協定百分比計算的固定回報率的收入，而其為本集團應收的最低代價，作為其提供項目管理服務的保證投資回報。

於回顧期間，本集團錄得項目管理服務分部收入約506,853,000港元，而二零二四年同期則錄得約514,231,000港元。本集團將繼續憑藉其於項目管理及城市更新方面的專業知識，進一步發展項目管理服務以擴大收入來源。

物業投資及酒店營運

於二零二五年六月三十日，本集團擁有(1)位於中國廣東省廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店(「**地中海酒店**」)之建築面積約18,184平方米(二零二四年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約60,891平方米(二零二四年十二月三十一日：60,891平方米)之珠控國際中心；(3)位於「花城御景花園」之商業綜合大樓建築面積約15,918平方米(二零二四年十二月三十一日：15,918平方米)之若干樓層；(4)一間位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村建築面積約7,389平方米(二零二四年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約12,022平方米(二零二四年十二月三十一日：12,022平方米)的若干位於中國廣東省之商業物業作為投資物業。於回顧期間，地中海酒店、珠控國際中心、位於梅州市之酒店及若干商業物業已部分租出，租金收入總額約為36,142,000港元，與二零二四年同期約72,706,000港元相比減少約50%。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。

於二零二五年六月三十日，本集團營運兩間酒店，分別是(1)位於中國廣東省廣州市從化的廣州雲嶺湖酒店(「**雲嶺湖酒店**」)(由本集團建設並於二零二一年十二月開始營運)；及(2)位於中國廣東省梅州市豐順縣的廣東鹿湖溫泉假日酒店(「**鹿湖酒店**」)(本集團自二零二一年十二月起營運)。於回顧期間，本集團營運該等酒店產生的收入總額約為28,461,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：35,693,000港元)。

展望

短期內環球經濟仍然面臨多重挑戰和不確定性，乃由於通脹持續、消費者的消費意欲疲弱及地緣政治緊張局勢升級所致。在此全球經濟不確定性的背景下，儘管中國中央政府已積極推出措施支持房地產行業，預期中國房地產行業於二零二五年下半年仍將繼續面對重大挑戰。

在現有市場形勢下，本集團之待售物業貨量仍將主要集中在廣州地區之準現房項目，未來本集團將繼續加大廣州地區的推售力度。廣州地區仍將為本集團二零二五下半年的重點銷售區域。就獲取土地而言，本集團將繼續加快與其戰略合作夥伴之合作步伐以支撐其未來發展需求的策略。

本集團將繼續專注執行既定策略並將加大力度提升「優化結構，強化能力提品質」的策略，努力克服當前中國房地產因市場調整所帶來的嚴峻挑戰。

財務回顧

收入

於回顧期間，本集團的按經營分部劃分之收入包括來自物業發展、項目管理服務、物業投資及酒店營運的收入。本集團於回顧期間的總收入約為1,466,423,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：723,666,000港元)，與二零二四年同期相比增加約103%。

於回顧期間之物業發展收入約為894,967,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：101,036,000港元)。該增加主要由於回顧期間交付的物業數目較二零二四年同期增加所致。

於回顧期間，項目管理服務分部為本集團總收入貢獻收入約506,853,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：514,231,000港元)。

於回顧期間，本集團自物業投資及酒店營運分部錄得收入總額約64,603,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：108,399,000港元)。本集團自投資物業產生之租金收入由截至二零二四年六月三十日止六個月約72,706,000港元減少至回顧期間約36,142,000港元，主要是由於本集團於回顧期間已出租的投資物業每平方米平均實際租金下跌所致。於回顧期間，本集團自營運兩間位於中國廣東省之酒店，即雲嶺湖酒店(由本集團建設並於二零二一年十二月開始營運)及鹿湖酒店(本集團自二零二一年十二月起營運)產生總收入約28,461,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：35,693,000港元)。該減少主要由於回顧期間的出租率較二零二四年同期有所減少。

毛利

本集團之毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月約544,864,000港元增加至回顧期間約1,010,124,000港元，主要由於回顧期間內本集團的物業發展收入增加所致。

投資物業之公平值虧損淨額

相比二零二四年同期約119,684,000港元的投資物業之公平值虧損淨額，於回顧期間之投資物業之公平值虧損淨額為約181,217,000港元。投資物業於回顧期間錄得公平值虧損淨額主要是由於珠控國際中心、地中海酒店以及由本集團持有於中國廣東省之若干商業物業之公平值於二零二五年六月三十日有所減少所致。

金融資產減值虧損淨額

於回顧期間，本集團於回顧期間錄得金融資產減值虧損淨額約115,248,000港元，對比二零二四年同期則為約11,166,000港元，乃由於本集團於回顧期間對該等資產之預期信貸虧損作出評估後錄得之貿易及其他應收款項進一步減值虧損所致。

其他收入及收益淨額

本集團之其他收入及收益淨額於回顧期間減少至約3,590,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：4,884,000港元)。減少主要由於本集團於回顧期間錄得之利息收入及管理服務收入較二零二四年同期錄得之利息收入及管理服務收入有所減少所致。

行政費用及銷售及營銷費用

本集團的行政費用及銷售及營銷費用由截至二零二四年六月三十日止六個月的約133,323,000港元減少至回顧期間約74,895,000港元。該減少乃主要歸因於回顧期間內產生的員工成本減少，導致行政費用較二零二四年同期減少。

其他開支淨額

本集團之其他開支淨額由截至二零二四年六月三十日止六個月的約507,569,000港元大幅減少至回顧期間約31,298,000港元。於回顧期間，其他開支淨額主要包括外匯虧損約30,339,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：17,074,000港元)。其他開支淨額減少主要由於本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得本集團若干借款之利息及相關開支撥備約361,576,000港元以及本集團發展中物業及完成待售物業減值約65,000,000港元所致，而於回顧期間並無該等撥備及減值。

應佔一間聯營公司虧損

本集團於回顧期間應佔一間聯營公司虧損約87,857,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：90,559,000港元)，指本集團應佔其聯營公司銀建國際控股集團有限公司(「銀建」)(其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，股份代號：0171)的虧損。銀建及其附屬公司主要從事物業租賃、投資及新能源投資與營運。本集團於二零二五年六月三十日持有銀建已發行股本中約29.50%權益。

融資成本淨額

本集團於回顧期間之融資成本淨額約583,271,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：552,572,000港元)，為回顧期間本集團產生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本淨額增加主要由於相比二零二四年同期，回顧期間之利息資本化率有所下降及就本集團其他借款所收取之利息開支有所增加所致。

所得稅開支／抵免

本集團之所得稅開支包括中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)、土地增值稅(「**土地增值稅**」)及遞延稅項。於回顧期間，企業所得稅約34,598,000(截至二零二四年六月三十日止六個月：54,541,000港元)、土地增值稅約156,587,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：2,741,000港元)及遞延稅項抵免約5,267,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：63,167,000港元)入賬列作本集團於回顧期間之所得稅開支總額約185,918,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：所得稅抵免總額5,885,000港元)。於回顧期間之所得稅抵免總額轉為所得稅開支總額乃主要由於本集團於回顧期間就物業發展錄得之收益較二零二四年同期增加，導致稅項撥備增加所致。

本期間虧損

本集團於回顧期間之虧損約為245,990,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：859,224,000港元)。該變動乃主要由於(1)本集團的物業發展收益由截至二零二四年六月三十日止六個月約101,036,000港元增加至回顧期間約894,967,000港元，乃由於回顧期間物業交付數量增加所致；及(2)本集團錄得的其他開支淨額由截至二零二四年六月三十日止六個月約507,569,000港元大幅減少至回顧期間約31,298,000港元，主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月本集團的若干借款利息及相關開支撥備以及本集團錄得本集團在建物業及完成待售物業減值所致，於回顧期間並無該等撥備及減值，惟被以下項目部分抵銷：(a)本集團錄得投資物業公平值虧損淨額由截至二零二四年六月三十日止六個月約119,684,000港元增加至回顧期間約181,217,000港元，主要由於本集團投資物業於二零二五年六月三十日的公平值較於二零二四年十二月三十一日有所減少；(b)本集團錄得之金融資產減值虧損淨額由截至二零二四年六月三十日止六個月約11,166,000港元增加至回顧期間約115,248,000港元，主要由於本集團於回顧期間對該等資產之預期信貸虧損作出評估後錄得之貿易及其他應收款項進一步減值虧損所致；及(c)本集團於回顧期間的所得稅撥備由截至二零二四年六月三十日止六個月的所得稅抵免約5,885,000港元變為所得稅開支約185,918,000港元，主要由於本集團於回顧期間就物業發展錄得之收益較二零二四年同期增加，導致稅項撥備增加所致。

庫務及資金政策

本集團對其庫務及資金政策取態審慎。本集團須對融資及籌資活動進行有效及集中管理及監督，致力於與本集團業務直接相關的風險管理及交易。本集團並無重大的季節性借款需求。

現金水平

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘(包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款)約為15,712,000港元(二零二四年十二月三十一日：17,003,000港元)。本集團之現金及銀行結餘主要以人民幣、美元(「美元」)及港元計值。

借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款—有抵押	7,960,947	7,759,271
其他借款：		
優先票據—有抵押	1,732,989	1,603,888
其他借款—有抵押	4,782,736	4,575,381
租賃負債	2,740	5,876
	<u>14,479,412</u>	<u>13,944,416</u>

- (a) 於二零二五年六月三十日，本集團之銀行及其他借款為約14,479,412,000港元，其中約98.1%、0.6%、0.6%及0.7%分別須於一年內或按要求、第二年、第三年至第五年(包括首尾兩年)及超過五年償還(二零二四年十二月三十一日：13,944,416,000港元，其中約98.5%、0.2%、0.6%及0.7%分別須於一年內或按要求、第二年、第三年至第五年(包括首尾兩年)及超過五年償還)。於二零二五年六月三十日，本集團借款之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；(iii)其他借款(包括信託貸款及定期貸款融資)；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約2,740,000港元(二零二四年十二月三十一日：5,876,000港元)、約12,743,683,000港元(二零二四年十二月三十一日：12,334,652,000港元)及約1,732,989,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,603,888,000港元)分別以港元、人民幣及美元計值。優先票據及其他借款乃按介乎每年6.52%至每年14.26%(二零二四年十二月三十一日：每年6.52%至每年14.26%)之固定利率計息。約9.49%(二零二四年十二月三十一日：9.59%)的銀行貸款乃按介乎每年5.95%至每年8.20%(二零二四年十二月三十一日：每年5.95%至每年8.85%)之固定利率計息，而餘下約90.51%(二零二四年十二月三十一日：90.41%)的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 本集團資產負債比率(即本集團之財務關鍵表現指標)按債務淨額(計息借款總額扣除現金及銀行結餘)除以本集團資本總值(權益總值加債務淨額)計算。於二零二五年六月三十日，本集團資產負債比率為82%(二零二四年十二月三十一日：81%)。
- (c) 於二零二五年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約7,961,000,000港元，由下列各項作抵押：(i)本集團投資物業；(ii)本集團之物業及設備；(iii)本集團發展中物業及完成待售物業；(iv)本公司附屬公司(即廣州珠光城市更新集團有限公司、廣州舜吉實業有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州發展汽車城有限公司)之全部股本權益；(v)本公司及廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)簽立之企業擔保；及(vi)由執行董事朱慶淞先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。

- (d) 於二零二五年六月三十日，本集團擁有尚未償還之優先票據，本金總額為207,900,000美元(相當於約1,632,000,000港元)，由下列各項作抵押及擔保：(i) 融德擁有3,000,000,000股本公司股份(「股份」)；(ii) 本公司附屬公司，即靄德投資有限公司(「靄德」)、通興投資有限公司(「通興」)、嘉鋒投資有限公司(「嘉鋒」)、誠昌控股有限公司(「誠昌」)、創豪國際投資有限公司(「創豪」)、毅冠有限公司(「毅冠」)、達東投資有限公司(「達東」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、惠豐投資有限公司(「惠豐」)、利博控股有限公司(「利博」)、高澤投資有限公司(「高澤」)、愉興有限公司(「愉興」)、保鋒投資有限公司(「保鋒」)、寶豪國際有限公司(「寶豪」)、盈信國際控股有限公司(「盈信」)、銳智控股有限公司(「銳智」)、南興控股有限公司(「南興」)、速溢有限公司(「速溢」)、智博控股有限公司(「智博」)、通利發展有限公司(「通利」)、泰恒發展有限公司(「泰恒」)、華聲投資有限公司(「華聲」)以及珠光集團有限公司(「珠光集團」)之100%股本權益；(iii) 由融德、珠光集團、南興、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、創豪、毅冠、達東、冠恒、惠豐、利博、高澤、愉興、保鋒、寶豪、盈信、智博、通利、泰恒、華聲、銳智及速溢簽立之企業擔保；及(iv) 由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

- (e) 於二零二五年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約4,783,000,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i)本集團發展中物業及完成待售物業；(ii)本集團之物業及設備；(iii)本集團之投資物業；(iv)由廣東珠光集團提供之抵押物；(v)本公司附屬公司(即廣州市潤啟房地產有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司、廣州珠光實業集團有限公司、香河縣逸景房地產開發有限公司及廣州振超房地產開發有限公司)之全部股本權益；(vi)廣東珠光集團其中一間附屬公司之全部股本權益；(vii)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；及(viii)由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

財務擔保合約

本集團有以下財務擔保：

二零二五年	二零二四年
六月三十日	十二月三十一日
千港元	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

1,269,103

1,249,798

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：(a)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(b)物業買方全數清償按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買方拖欠支付按揭，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，且本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。

除上文披露之該等財務擔保合約外，本集團於二零二五年六月三十日並無重大或然負債(二零二四年十二月三十一日：無)。

匯率

於回顧期間，除部分交易以港元及美元進行外，本集團絕大部分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。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團共僱用599名僱員於香港及中國工作(二零二四年十二月三十一日：642名)。於回顧期間，本集團的整體員工成本約為48,252,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：71,185,000港元)。本集團僱員之薪酬乃按照其各自工作性質、市況、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅及退休福利。董事之薪酬乃根據其資歷、經驗、職務、職責、本公司薪酬政策及現行市況釐定。

本集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。於回顧期間，本集團已為合資格僱員提供內部培訓，包括會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

於回顧期間，本集團並無經歷任何與其僱員有關之重大問題。本集團與其僱員維持良好關係。大部分高級管理層已為本集團工作多年。

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
收入	5	1,466,423	723,666
銷售成本		<u>(456,299)</u>	<u>(178,802)</u>
毛利		1,010,124	544,864
其他收入及收益	5	3,590	4,884
銷售及營銷開支		(12,216)	(12,701)
行政費用		(62,679)	(120,622)
投資物業之公平值虧損淨額		(181,217)	(119,684)
金融資產之減值虧損淨額		(115,248)	(11,166)
其他開支淨額		(31,298)	(507,569)
融資成本淨額	6	(583,271)	(552,572)
應佔一間聯營公司虧損		(87,857)	(90,559)
應佔合營企業溢利		<u>-</u>	<u>16</u>
除稅前虧損	7	(60,072)	(865,109)
所得稅(開支)／抵免	8	<u>(185,918)</u>	<u>5,885</u>
本期間虧損		<u>(245,990)</u>	<u>(859,224)</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(213,377)	(833,805)
非控股權益		<u>(32,613)</u>	<u>(25,419)</u>
		<u>(245,990)</u>	<u>(859,224)</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	10	<u>(2.80)</u>	<u>(12.01)</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
本期間虧損	(245,990)	(859,224)
本期間其他全面收益／(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	56,788	(19,388)
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	(624)	(5,989)
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)淨額	56,164	(25,377)
本期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	56,164	(25,377)
本期間全面虧損總額	<u>(189,826)</u>	<u>(884,601)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(156,418)	(859,201)
非控股權益	(33,408)	(25,400)
	<u>(189,826)</u>	<u>(884,601)</u>

簡明綜合財務狀況表

		二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (附註)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業及設備		202,674	214,953
投資物業		2,690,342	2,829,529
無形資產		3,962	4,476
於合營企業之投資		10,874	10,708
於一間聯營公司之投資		400,681	487,913
貿易應收款項	11	13,380,781	12,590,151
非流動資產總額		<u>16,689,314</u>	<u>16,137,730</u>
流動資產			
發展中物業		7,756,059	8,037,624
完成待售物業		4,774,450	4,688,340
貿易應收款項	11	1,065,632	1,142,966
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,677,220	2,538,181
預付所得稅		191,570	193,520
按公平值計入損益之金融資產		26,175	25,776
現金及銀行結餘		15,712	17,003
流動資產總額		<u>16,506,818</u>	<u>16,643,410</u>
流動負債			
合約負債		3,096,219	3,734,485
貿易及其他應付款項	12	6,708,115	6,383,891
計息銀行及其他借款		14,210,376	13,745,845
所得稅應付款		3,855,253	3,591,018
流動負債總額		<u>27,869,963</u>	<u>27,455,239</u>
流動資產淨值		<u>(11,363,145)</u>	<u>(10,811,829)</u>
資產總值減流動負債		<u>5,326,169</u>	<u>5,325,901</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月三十一日 (附註) 千港元
	附註		
非流動負債			
其他應付款項	12	143,754	143,754
計息銀行及其他借款		269,036	198,571
遞延稅項負債		1,843,735	1,724,106
		<u>2,256,525</u>	<u>2,066,431</u>
非流動負債總額		<u>2,256,525</u>	<u>2,066,431</u>
資產淨值		<u>3,069,644</u>	<u>3,259,470</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		885,064	885,064
儲備		951,671	1,142,089
		<u>1,836,735</u>	<u>2,027,153</u>
永續資本證券		1,289,753	1,255,753
		<u>3,126,488</u>	<u>3,282,906</u>
非控股權益		(56,844)	(23,436)
		<u>3,069,644</u>	<u>3,259,470</u>

附註：

由於持續經營存在多項不確定因素，本公司核數師並無對本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表意見。即使並無與持續經營有關的多項不確定因素而導致本公司核數師無法對綜合財務報表發表意見，本公司核數師對本集團於二零二四年十二月三十一日賬面值約488,000,000港元的聯營公司投資之範圍限制的意見仍屬保留意見。進一步詳情載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報內的核數師報告。

附註：

1. 公司及集團資料

珠光控股集團有限公司(「本公司」)為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

自一九九六年十二月九日起，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

期內，本公司之主要業務為投資控股，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國內地(「中國」或「中國內地」)從事物業開發、物業管理、物業投資、酒店營運及其他物業開發相關服務。

本公司董事(「董事」)認為，本公司之控股公司及最終控股公司均為融德投資有限公司(「融德」)，乃於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

2. 呈列基準

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額約246,000,000港元，而於二零二五年六月三十日，本集團之流動負債淨額約為11,363,000,000港元。此外，於二零二五年六月三十日，本集團之未償計息銀行及其他借款為約14,479,000,000港元，而本集團僅有現金及銀行結餘約16,000,000港元。於二零二五年六月三十日之銀行及現金結餘中有14,210,000,000港元須自報告期間結束起計12個月內到期償還，當中包括於報告期間結束前尚未按預定還款日期償還的借款約14,116,000,000港元。本集團一直與相關金融機構積極討論延長該等借款的還款日期。

鑑於上述情況，董事在評估本集團是否有足夠資金履行其財務責任及自二零二五年六月三十日起至少十二個月持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用的融資來源。本集團制定了以下計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善現金流。

- (a) 本集團一直就本集團的業務計劃、營運及財務狀況與相關貸款人進行積極溝通，彼等將不會就本集團的借款要求即時還款；
- (b) 本集團將繼續採取措施，監察城市更新項目的應收賬款是否按協定時間表收回；
- (c) 本集團正積極與若干銀行及其他借款的放款人就現有借款再融資進行討論，並於需要時向現有及其他貸款人取得額外信貸融資；
- (d) 本集團將繼續努力促進發展中物業及完成待售物業的預售及銷售，其對本集團主要物業項目所在地區的當地房地產市場氣氛及買家信心非常敏感；

2. 呈列基準 (續)

- (e) 本集團將繼續採取積極措施收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項，並控制其行政成本及管理其資本支出；及
- (f) 融德已同意不要求償還任何應付融德之款項(直到本集團能夠在不損害其財務狀況的情況下償還債務)。

董事已審閱管理層編製本集團自報告期間結束起不少於十二個月期間的現金流量預測。考慮到上述計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並於二零二五年六月三十日起的十二個月內能履行其到期財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製本集團的中期財務資料乃恰當之舉。

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

- (a) 本集團現有貸款人的持續支持，使彼等不會要求立即償還相關貸款；
- (b) 成功及時與貸款人就延長現有借款的還款日期達成協議(視乎本集團的財務及流動資金狀況)，並在必要時向現有及其他貸款人獲得額外的信貸融資；
- (c) 按照協定時間表成功及時收取城市更新項目的應收款項；及
- (d) 本集團實現其發展中物業及完成待售物業的預售及銷售計劃的能力，其亦對本集團主要物業項目所在地區的當地房地產市場氣氛及買家信心非常敏感。

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

3. 編製基準以及會計政策及披露的變動

截至二零二五年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期簡明綜合財務資料未包含年度財務報表所規定之所有資料及披露，應連同本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

本集團於其中期綜合財務報表應用與二零二四年年度財務報表相同之會計政策及計算方法，惟下列於二零二五年首次應用之新修訂本除外。然而，並非所有新修訂本預計會影響本集團，原因是其與本集團業務並不相關，或須採取與本集團現行會計政策一致之會計處理方式。

下列新修訂本自二零二五年一月一日開始之期間生效：

- 缺乏兌換性(香港會計準則第21號修訂本)

缺乏兌換性(香港會計準則第21號修訂本)

於二零二三年九月二十五日，香港會計師公會頒佈缺乏兌換性，修訂香港會計準則第21號「匯率變動之影響」(「該等修訂本」)。

該等修訂本適用於二零二五年一月一日或之後開始之年度報告期間。該等修訂本引入評估某貨幣何時可兌換及不可兌換為另一種貨幣之要求。該等修訂本要求實體在判定某貨幣不可兌換為另一種貨幣時應估計現貨匯率。該等修訂本亦引入實體因某貨幣不可兌換成另一種貨幣而估計現貨匯率之額外披露要求。

在該等修訂本之前，香港會計準則第21號並無明確規定當某貨幣不可兌換為另一種貨幣時須釐定匯率，導致出現多種實際處理情況。

於應用該等修訂本時，實體不得重列比較資料。

該等修訂本對中期簡明綜合財務報表概無重大影響。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分業務單元，其三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部從事物業發展及銷售；
- (b) 項目管理服務分部從事為物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務；及
- (c) 物業投資及酒店營運分部投資物業以享有物業的租金收入潛力及／或為資本升值，以及從事酒店營運。

管理層分別監察本集團經營分部的業績，以決定資源分配及表現評估。分部表現乃根據可呈報的分部損益(按經調整除稅前損益計量)進行評估。經調整除稅前損益與本集團除稅前損益的計量方式一致，惟該等計量不包括應佔一間聯營公司溢利／虧損、應佔合營企業溢利／虧損、融資成本淨額(租賃負債利息除外)及所得稅開支以及總部及企業開支。

分部資產不包括於合營企業及一間聯營公司之投資、遞延稅項資產、分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市投資以及現金及銀行結餘，原因是該等資產按組別基準進行管理。

分部負債不包括銀行及其他借款(除租賃負債外)、即期所得稅應付款、遞延稅項負債及應付最終控股公司款項，原因是該等負債按組別基準進行管理。

截至二零二五年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 千港元	項目管理 服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元
分部收入：(附註5)				
銷售予外部客戶	<u>894,967</u>	<u>506,853</u>	<u>64,603</u>	<u>1,466,423</u>
分部業績	<u>198,388</u>	<u>391,605</u>	<u>25,447</u>	615,440
對賬：				
應佔一間聯營公司虧損				(87,857)
融資成本淨額(租賃負債利息除外)				(583,031)
企業及其他未分配開支				<u>(4,624)</u>
除稅前虧損				(60,072)
所得稅開支				<u>(185,918)</u>
本期間虧損				<u>(245,990)</u>

4. 經營分部資料(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 千港元	項目管理 服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元
分部收入：(附註5)				
銷售予外部客戶	<u>101,036</u>	<u>514,231</u>	<u>108,399</u>	<u>723,666</u>
分部業績	<u>(756,536)</u>	<u>503,065</u>	<u>39,659</u>	<u>(213,812)</u>
對賬：				
應佔一間聯營公司虧損				(90,559)
應佔合營企業溢利				16
融資成本淨額(租賃負債利息除外)				(552,021)
企業及其他未分配開支				<u>(8,733)</u>
除稅前虧損				(865,109)
所得稅抵免				<u>5,885</u>
本期間虧損				<u><u>(859,224)</u></u>

4. 經營分部資料(續)

二零二五年六月三十日

(未經審核)	物業發展 千港元	項目 管理服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>14,383,924</u>	<u>15,308,731</u>	<u>2,824,467</u>	32,517,122
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>679,010</u>
資產總值				<u>33,196,132</u>
分部負債	<u>9,538,862</u>	<u>2,740</u>	<u>265,471</u>	9,807,073
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>20,319,415</u>
負債總值				<u>30,126,488</u>

二零二四年十二月三十一日

(經審核)	物業發展 千港元	項目 管理服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>14,466,113</u>	<u>14,728,014</u>	<u>3,045,613</u>	32,239,740
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>541,400</u>
資產總值				<u>32,781,140</u>
分部負債	<u>9,839,496</u>	<u>5,876</u>	<u>253,291</u>	10,098,663
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>19,423,007</u>
負債總值				<u>29,521,670</u>

4. 經營分部資料(續)

地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%產生於中國內地，且本集團之分部資產超過90%均位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料並不會給本中期財務資料使用者提供更多有用資料。

主要客戶資料

截至二零二五年六月三十日止六個月，收入約506,853,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：514,231,000港元)乃來自一名單一客戶，包括來自己知為該客戶附屬公司的實體組別收入。該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。

5. 收入、其他收入及收益

本集團收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	894,967	101,036
酒店營運收入	28,461	35,693
	<u>923,428</u>	<u>136,729</u>
其他來源收入		
城市更新項目之融資部分收入	506,853	514,231
投資物業經營租賃之租金收入：		
— 固定租賃付款	36,142	72,706
	<u>542,995</u>	<u>586,937</u>
	<u>1,466,423</u>	<u>723,666</u>

5. 收入、其他收入及收益 (續)

本集團其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
利息收入	10	162
管理服務收入	3,515	4,638
其他	65	84
	<u>3,590</u>	<u>4,884</u>

6. 融資成本淨額

融資成本淨額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	608,064	581,716
收益合約產生之利息開支	71,387	84,027
租賃負債利息	240	551
	<u>679,691</u>	<u>666,294</u>
利息開支總額	679,691	666,294
減：資本化之利息	(96,420)	(113,722)
	<u>583,271</u>	<u>552,572</u>

7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	431,505	153,522
提供服務成本	21,076	25,280
物業及設備折舊	9,630	8,330
使用權資產折舊	3,535	3,859
無形資產攤銷	578	585
匯兌差異淨額	30,339	17,074
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,042	6,343
僱員福利開支(包括董事薪酬)	48,252	71,185
金融資產減值虧損淨額	115,248	11,166
發展中物業及完成待售物業減值	-	65,000
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	3,733	9,796
	<u>3,733</u>	<u>9,796</u>

8. 所得稅

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地之應課稅溢利之稅項乃按本集團大部分附屬公司業務所在城市之稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
即期：		
中國企業所得稅	34,598	54,541
中國土地增值稅	156,587	2,741
	<u>191,185</u>	<u>57,282</u>
遞延	(5,267)	(63,167)
	<u>(5,267)</u>	<u>(63,167)</u>
本期間稅項開支／(抵免)總額	<u>185,918</u>	<u>(5,885)</u>

9. 股息

本公司董事會不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本期間虧損(就與永續資本證券有關的分派作出調整)及本期間已發行的普通股加權平均數8,850,633,000股(截至二零二四年六月三十日止六個月：7,225,633,000股)計算。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月所呈列之每股基本虧損金額並無作出調整，原因是本集團於本期間並無發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄虧損乃基於下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
母公司權益持有人應佔虧損(千港元)	(213,377)	(833,805)
與永續資本證券有關的分派(千港元)	<u>(34,000)</u>	<u>(34,000)</u>
計算每股基本及攤薄虧損所用的虧損(千港元)	<u><u>(247,377)</u></u>	<u><u>(867,805)</u></u>
本期間已發行普通股之加權平均數(千股)	<u><u>8,850,633</u></u>	<u><u>7,225,633</u></u>

11. 貿易應收款項

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
物業銷售之應收款項	(a)	58,180	1,323
物業投資及酒店營運之應收款項		289,615	263,951
減：減值撥備		<u>(87,992)</u>	<u>(49,315)</u>
物業投資及酒店營運之應收款項淨額	(a)	<u>201,623</u>	<u>214,636</u>
城市更新項目之應收款項			
關聯方		16,454,206	15,670,453
第三方		<u>590,996</u>	<u>582,006</u>
減：減值撥備	(b)	<u>17,045,202</u>	<u>16,252,459</u>
城市更新項目之應收款項淨額		<u>14,186,610</u>	<u>13,517,158</u>
總計		14,446,413	13,733,117
分類作非流動資產之部分		<u>(13,380,781)</u>	<u>(12,590,151)</u>
流動部分		<u><u>1,065,632</u></u>	<u><u>1,142,966</u></u>

(a) 於報告期末，物業銷售、物業投資及酒店營運之貿易應收款項基於收入確認日期或發票日期並扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
現時至180日	200,032	158,503
181至365日	34,841	45,304
超過365日	<u>24,930</u>	<u>12,152</u>
	<u><u>259,803</u></u>	<u><u>215,959</u></u>

11. 貿易應收款項(續)

(b) 於報告期末，城市更新項目之應收款項基於產生日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
一年內	758,033	1,188,413
超過一年但少於兩年	997,848	1,316,397
超過兩年但少於三年	1,644,560	1,652,874
超過三年	13,644,761	12,094,775
	<u>17,045,202</u>	<u>16,252,459</u>

12. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項及應付票據	3,089,482	3,035,632
應付關聯方款項	170,220	102,878
應付一間合營企業款項	5,483	5,399
應付最終控股公司款項	143,754	143,754
其他應付款項及應計費用	2,355,476	2,206,404
應付其他稅項	1,077,599	1,023,873
財務擔保合約	9,855	9,705
	<u>6,851,869</u>	<u>6,527,645</u>
分類為流動負債部分	<u>(6,708,115)</u>	<u>(6,383,891)</u>
非流動部分	<u>143,754</u>	<u>143,754</u>

於報告期末，貿易應付款項及應付票據按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
一年內	2,829,250	2,779,178
超過一年	260,232	256,454
	<u>3,089,482</u>	<u>3,035,632</u>

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回上市證券

於回顧期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

企業管治

於回顧期間，本公司已遵守當時生效的聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1企業管治守則第二部分所載的適用守則條文，惟下文指明的偏離情況除外。

根據企業管治守則之守則條文第B.2.4(b)條，倘發行人之所有獨立非執行董事均服務董事會超過九年，則發行人應於應屆股東週年大會上委任新獨立非執行董事加入董事會。於二零二五年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)當日，全體獨立非執行董事(即梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士)已於董事會任職逾九年。然而，本公司當時仍在物色合適人選，故未能於股東週年大會上委任新的獨立非執行董事加入董事會。本公司將於作出相關委任時刊發進一步公告。

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於回顧期間均已遵守守則所載之規定準則。

審核委員會

董事會審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採用之會計原則和政策並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事項，包括審閱截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料及本公告，其認為有關財務資料乃遵守適用之會計準則及上市規則，並已作出足夠披露。

於聯交所及本公司網站刊登中期報告

本公司截至二零二五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，將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhuguang.com.hk)刊載。

感謝

董事會主席謹代表董事會對一直支持本集團之本公司股東及對本集團盡心作出寶貴貢獻之員工，衷心致謝。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零二五年八月二十九日

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

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