



珠光控股

ZHUGUANG HOLDINGS

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

2025
中期報告

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	42
簡明綜合全面收益表	43
簡明綜合財務狀況表	44
簡明綜合權益變動表	47
簡明綜合現金流量表	49
中期財務資料附註	52
其他資料	106



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

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

81層8106B室

公司秘書

蔡國強先生

股份過戶登記總處

Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

核數師

安永會計師事務所
執業公眾會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

香港法律顧問

呂鄭洪律師行有限法律責任合夥
香港
金鐘
夏慤道18號
海富中心二期
24樓2402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
中國農業銀行有限公司
廣州銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司

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 千港元	二零二四年 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)

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 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

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。



管理層討論及分析(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
	26,785	1,613

管理層討論及分析(續)

物業發展及銷售(續)

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。



管理層討論及分析(續)

物業發展及銷售(續)

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。

管理層討論及分析(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。



管理層討論及分析(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。

管理層討論及分析(續)

物業發展及銷售(續)

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、臨街商鋪及一個地下停車場。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。



管理層討論及分析(續)

物業發展及銷售(續)

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。

管理層討論及分析(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。



管理層討論及分析(續)

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)就改造該等項目下的農地而言，限制轉移其土地使用權的所有權。

管理層討論及分析(續)

項目管理服務(續)

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：



管理層討論及分析(續)

項目管理服務(續)

- (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。

管理層討論及分析(續)

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。



管理層討論及分析(續)

物業投資及酒店營運(續)

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。

管理層討論及分析(續)

展望(續)

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)。



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

收入(續)

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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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抵免總額約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

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

本期間虧損(續)

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，主要由於在回顧期間對該等資產之預期信貸虧損作出評估後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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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
	14,479,412	13,944,416

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%)。



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)

- (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、廣州舜古實業有限公司、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)融德投資有限公司(「融德」)(本公司控股股東(「股東」)(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」)))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」)、

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) (續)

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。



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)

- (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)由執行董事朱慶松先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

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

二零二二年優先票據

由(a)本公司(作為發行人)；(b)融德(作為控股股東(定義見上市規則)，由朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生分別擁有34.06%、36.00%及29.94%權益)；(c)朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生(合稱「現有最終股東」)(作為個人擔保人)；及(d) Blooming Rose Enterprises Corp. (「Blooming Rose」)、Heroic Day Limited (「Heroic Day」)、中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」)及荃興控股有限公司(「荃興」，連同Blooming Rose、Heroic Day及信達，合稱「投資者」)(作為投資者)所訂立日期為二零二二年九月二十二日之有條件票據購買協議(「二零二二年票據購買協議」)，據此，本公司將有條件向投資者發行為期36個月年利率12%的優先有抵押擔保票據，本金總額為210,000,000美元(相當於約1,638,000,000港元)，其進一步詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十二日之公告。

根據二零二二年票據購買協議，於二零二二年九月二十二日，(a)融德須就其於本公司持有之3,000,000,000股股份以紐約梅隆銀行香港分行(「BNY HK」)為受益人設立(i)押記(「二零二二年股份押記」)；及(ii)企業擔保(「企業擔保」)；及(b)現有最終股東各自已以BNY HK為受益人訂立個人擔保(合稱「個人擔保」，連同企業擔保稱為「二零二二年擔保」)。二零二二年股份押記於回顧期間(自二零二二年九月二十二日起生效)及於本中期報告日期仍然存續，並須根據上市規則第13.17條披露。二零二二年擔保於回顧期間(自二零二二年九月二十二日起生效)及於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)

二零二二年優先票據(續)

二零二二年優先票據(於回顧期間(自二零二二年九月二十二日生效)及於本中期報告日期仍然存續)之條件亦載有融德(控股股東(定義見上市規則))及現有最終股東之若干具體履約責任，須根據上市規則第13.18條披露。

倘發生(其中包括)下列事件，則構成對二零二二年優先票據條件之違約：

- (i) 融德不再實益擁有不少於3,670,000,000股股份(倘該等股份進行細分、合併或重新分類，則由此產生的股份數量)；
- (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) 現為或成為融德股東並已同意作為擔保人受二零二二年票據購買協議所約束之人士(「最終股東」)不再(a)控制本公司；或(b)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76.03%(按全面攤薄基準計算)之融德已發行總股本；及
- (v) 任何現有最終股東不再擔任董事，惟廖騰佳先生倘不再實益擁有融德之任何股份，則可能辭任董事會。

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)

二零二二年優先票據(續)

於二零二四年十月二十五日，本公司及融德(本公司之控股股東(定義見上市規則))與票據持有人訂立一份股份轉讓及期權契據(「股份轉讓及期權契據」)，當中對融德施加(其中包括)根據上市規則第13.18條須予披露之具體履約責任。根據股份轉讓及期權契據，(i)於認購事項完成後(「認購事項完成」)，融德須按各票據持有人之絕對酌情權，自認購事項完成日期至優先票據之到期日(即二零二五年九月二十一日)(「到期日」)向票據持有人轉讓最多合共728,180,872股認購股份(「轉讓股份」)，代價為每股轉讓股份0.115港元(即緊接股份轉讓及期權契據日期前一個交易日當日在聯交所網站所報之股份收市價)，以結清本公司到期應付票據持有人之優先票據應計未償還利息(「未償還利息款項」)；及(ii)融德須於扣除轉讓股份後將1,625,000,000股認購股份之餘額(「餘下股份」)存入現金證券交易賬戶(「賬戶」)，須繳納以根據票據委任之抵押代理(為其本身之利益及代表票據持有人作為受託人)為受益人所設立之第一固定押記，或應Blooming Rose、中國信達及Heroic Day(統稱「主要票據持有人」)之要求存入融德與一名聲譽良好且經驗豐富之代理或證券經紀(由主要票據持有人與融德協定)設立及維持之現金證券交易賬戶。根據上市規則第13.17條，將餘下股份存入賬戶亦須予披露。倘相關票據持有人並無要求融德根據股份轉讓及期權契據向其轉讓任何轉讓股份以結清應付該票據持有人之未償還利息款項，則應付該票據持有人之未償還利息款項將於到期日到期及應付。根據優先票據之條款及條件(經不時修訂及補充)，違反上文所載之任何具體責任屬違約事件。



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)

二零二二年優先票據(續)

於發生違約事件後，二零二二年優先票據將根據二零二二年優先票據之條件即時到期及須予償還。

二零二二年優先票據構成本公司之直接、無條件、已抵押、已擔保、非後償及一般責任，未附帶任何優先權，且彼此之間享有同等權益；除適用法律及法規強制性條文賦予優先地位之任何責任外，本公司於二零二二年優先票據下之付款責任與所有其他由本公司發行、設立或承擔之現有及日後之直接、無條件、無抵押、非後償及一般責任享有至少同等地位。

本公司於二零二二年九月二十二日發行本金總額為210,000,000美元(相當於約1,638,000,000港元)於二零二五年九月二十一日到期之二零二二年優先票據。於二零二五年六月三十日，207,900,000美元(相當於約1,632,000,000港元)之二零二二年優先票據尚未行使。

董事會認為，發行二零二二年優先票據乃本公司籌集資金以償還二零一九年債務(定義見下文)之良機。

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)

二零二二年優先票據(續)

本公司已按原定計劃將發行二零二二年優先票據所收到之所得款項悉數用於償還就二零一九年債務應付二零一九年債權人(定義見下文)之二零一九年優先票據(定義見下文)所有尚未償還本金額(倘二零一九年優先票據所有尚未償還本金額並未如二零二二年票據購買協議所述已獲抵銷或清償)。

就上文而言，當中所用詞彙具有下列涵義：

- | | | |
|------------|---|---|
| 「二零一九年債權人」 | 指 | 根據與本公司發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證有關之交易文件有權獲得任何付款之所有債權人，包括二零一九年票據持有人； |
| 「二零一九年債務」 | 指 | 於二零二二年九月二十二日，二零一九年債務人根據與本公司發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證有關之交易文件產生之所有未償還債務(包括二零一九年票據債務，但不包括二零一九年認股權證債務)； |



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)

二零二二年優先票據(續)

「二零一九年票據債務」	指	於二零二二年九月二十二日，二零一九年債務人根據二零一九年優先票據產生之所有未償還債務；
「二零一九年票據持有人」	指	於二零二二年九月二十二日，尚未行使二零一九年優先票據之所有登記持有人；
「二零一九年債務人」	指	與本公司發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證有關之交易文件之訂約方，不包括二零一九年票據持有人、BNY HK(抵押代理人)及農銀國際證券有限公司(保管代理人)；
「二零一九年優先票據」	指	本公司所發行於二零二二年到期本金總額為410,000,000美元之優先有抵押擔保票據，由票據證書及其有關條款及條件(經不時修訂及補充)構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日及二零一九年十一月二十一日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函；

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)

二零二二年優先票據(續)

「二零一九年認股權證文據」指	本公司以平邊契據方式簽立之日期為二零一九年十一月二十七日之認股權證文據，內容有關二零一九年認股權證；
「二零一九年認股權證」指	本公司行使款額合共為61,500,000美元之認股權證，賦予其持有人權利可按初步行使價1.6148港元(經不時根據二零一九年認股權證文據調整)與最終經調整行使價1.54港元認購股份，由二零一九年認股權證文據及向於二零二二年十一月二十六日尚未行使二零一九年認股權證所有登記持有人發出之認股權證證書構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日、二零一九年十一月二十一日及二零二一年八月二十七日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函；及
「二零一九年認股權證債務」指	於二零二二年十一月二十六日，根據二零一九年認股權證文據應付於二零二二年十一月二十六日尚未行使二零一九年認股權證之所有登記持有人之所有金額。

管理層討論及分析(續)

財務擔保合約

本集團有以下財務擔保：

	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
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)。

管理層討論及分析(續)

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。

資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團就發展中物業於其財務報表內的已訂約但尚未撥備的資本開支合共約為447,027,000港元(二零二四年十二月三十一日：449,411,000港元)。



管理層討論及分析(續)

資本架構

於二零二五年六月三十日，本公司已發行普通股數目合共為8,850,632,753股(二零二四年十二月三十一日：8,850,632,753股)，而本公司股東權益則約為3,126,488,000港元(二零二四年十二月三十一日：3,282,906,000港元)。於二零二五年六月三十日，本公司股東權益減少乃主要由於回顧期間錄得母公司擁有人應佔虧損約213,377,000港元所致，惟部分被於回顧期間人民幣兌港元升值的正面影響所抵銷，導致產生海外業務換算匯兌收益約56,788,000港元(已於回顧期間在其他全面收益表內予以確認)。

於二零二五年六月三十日，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。

管理層討論及分析(續)

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名員工於香港及中國工作(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

截至二零二五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		(456,299)	(178,802)
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	12	(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		-	16
除稅前虧損	7	(60,072)	(865,109)
所得稅(開支)／抵免	8	(185,918)	5,885
本期間虧損		(245,990)	(859,224)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(213,377)	(833,805)
非控股權益		(32,613)	(25,419)
		(245,990)	(859,224)
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	(2.80)	(12.01)

簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	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	(189,826)	(884,601)
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)
	(189,826)	(884,601)

簡明綜合財務狀況表

二零二五年六月三十日

		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		
非流動資產			
物業及設備	11	202,674	214,953
投資物業	12	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	13	13,380,781	12,590,151
非流動資產總額		16,689,314	16,137,730
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	13	1,065,632	1,142,966
預付款項、其他應收款項及其他資產	14	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	15	26,175	25,776
現金及銀行結餘	16	15,712	17,003
流動資產總額		16,506,818	16,643,410

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二五年六月三十日

		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		
流動負債			
合約負債		3,096,219	3,734,485
貿易及其他應付款項	17	6,708,115	6,383,891
計息銀行及其他借款	18	14,210,376	13,745,845
所得稅應付款		3,855,253	3,591,018
流動負債總額		27,869,963	27,455,239
流動負債淨值		(11,363,145)	(10,811,829)
資產總值減流動負債		5,326,169	5,325,901
非流動負債			
其他應付款項	17	143,754	143,754
計息銀行及其他借款	18	269,036	198,571
遞延稅項負債		1,843,735	1,724,106
非流動負債總額		2,256,525	2,066,431
資產淨值		3,069,644	3,259,470

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二五年六月三十日

	附註	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
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	19	885,064	885,064
儲備		951,671	1,142,089
		1,836,735	2,027,153
永續資本證券		1,289,753	1,255,753
		3,126,488	3,282,906
非控股權益		(56,844)	(23,436)
權益總值		3,069,644	3,259,470

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。

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

(未經審核)	母公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	法定儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總額 千港元	永續 資本證券 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二四年一月一日	722,564	5,626,160*	(101,922)*	(1,689,910)*	239,404*	41,601*	(25,738)*	277,021*	5,089,180	1,187,753	31,478	6,308,411
本期間(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(867,805)	(867,805)	34,000	(25,419)	(859,224)
本期間其他全面收益/(虧損)：												
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(19,407)	-	-	-	-	(19,407)	-	19	(19,388)
應佔一間聯營公司之 其他全面虧損	-	-	-	(5,989)	-	-	-	-	(5,989)	-	-	(5,989)
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(25,396)	-	-	-	(867,805)	(893,201)	34,000	(25,400)	(884,601)
於二零二四年六月三十日	722,564	5,626,160	(101,922)	(1,715,306)	239,404	41,601	(25,738)	(590,784)	4,195,979	1,221,753	6,078	5,423,810

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

(未經審核)	母公司擁有人應佔										永續 資本證券 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	法定儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	總額 千港元				
於二零二五年一月一日	885,064	5,788,660*	(101,922)*	(1,766,332)*	239,404*	41,601*	87,984*	(3,147,306)*	2,027,153	1,255,753	(23,436)	3,259,470	
本期間(虧損)/收益	-	-	-	-	-	-	-	(247,377)	(247,377)	34,000	(32,613)	(245,990)	
本期間其他全面收益/(虧損)：													
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	57,583	-	-	-	-	57,583	-	(795)	56,788	
應佔一間聯營公司之 其他全面虧損	-	-	-	(624)	-	-	-	-	(624)	-	-	(624)	
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	56,959	-	-	-	(247,377)	(190,418)	34,000	(33,408)	(189,826)	
於二零二五年六月三十日	885,064	5,788,660*	(101,922)*	(1,709,373)*	239,404*	41,601*	87,984*	(3,394,683)*	1,836,735	1,289,753	(56,844)	3,069,644	

* 該等儲備賬款包括簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備951,671,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,142,089,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	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
來自經營活動之現金流量		
除稅前虧損	(60,072)	(865,109)
非現金調整總額	1,583,665	910,771
營運資金調整總額	(1,548,684)	(76,953)
經營業務所用之現金	(25,091)	(31,291)
已付企業所得稅	(631)	(1,911)
用於經營活動之現金流量淨額	(25,722)	(33,202)
來自投資活動之現金流量		
已收利息	10	4,994
購買物業及設備項目	(748)	(97)
受限制現金減少	953	157,731
來自投資活動之現金流量淨額	215	162,628

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	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
來自融資活動之現金流量		
銀行及其他借款所得款項	—	93,529
償還銀行及其他借款	(9,796)	(214,115)
租賃付款之本金部分	(3,373)	(2,825)
關聯方墊款	65,150	116,941
最終控股公司墊款	—	60,530
已付利息	(26,679)	(173,257)
來自／(用於)融資活動之現金流量淨額	25,302	(119,197)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(205)	10,229
期初之現金及現金等值項目	7,171	7,804
匯率變動影響	(133)	(99)
期末之現金及現金等值項目	6,833	17,934

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	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
現金及現金等值項目之結餘分析		
根據簡明綜合財務狀況表的現金及		
銀行結餘	15,712	99,104
減：受限制現金	(8,879)	(81,170)
	6,833	17,934



中期財務資料附註

二零二五年六月三十日

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。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

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，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。



中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

2. 呈列基準(續)

- (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；
- (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)。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

2. 呈列基準(續)

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



中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

2. 呈列基準(續)

- (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。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露的變動(續)

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。



中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露的變動(續)

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

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

- (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。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

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	894,967	506,853	64,603	1,466,423
分部業績	198,388	391,605	25,447	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				(4,624)
除稅前虧損				(60,072)
所得稅開支				(185,918)
本期間虧損				(245,990)

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

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	101,036	514,231	108,399	723,666
分部業績	(756,536)	503,065	39,659	(213,812)
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				(8,733)
除稅前虧損				(865,109)
所得稅抵免				5,885
本期間虧損				(859,224)

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

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	14,383,924	15,308,731	2,824,467	32,517,122
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				679,010
資產總值				33,196,132
分部負債	9,538,862	2,740	265,471	9,807,073
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				20,319,415
負債總值				30,126,488

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

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	14,466,113	14,728,014	3,045,613	32,239,740
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				541,400
資產總值				32,781,140
分部負債	9,839,496	5,876	253,291	10,098,663
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				19,423,007
負債總值				29,521,670



中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

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。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

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	194,540
	923,428	136,729
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
	542,995	586,937
	1,466,423	723,666

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入

分拆收入資料

	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
商品或服務類別		
物業銷售	894,967	101,036
酒店營運收入	28,461	35,693
	923,428	136,729
收入確認的時間		
於某一時間點	910,882	122,429
於一段時間內	12,546	14,300
客戶合約收入總額	923,428	136,729

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

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
	3,590	4,884

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

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
利息開支總額	679,691	666,294
減：資本化之利息	(96,420)	(113,722)
	583,271	552,572

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

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

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

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
	191,185	57,282
遞延	(5,267)	(63,167)
本期間稅項開支／(抵免)總額	185,918	(5,885)

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

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。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損(續)

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)	(34,000)	(34,000)
計算每股基本及攤薄虧損所用的虧損(千港元)	(247,377)	(867,805)
本期間已發行普通股之加權平均數(千股)	8,850,633	7,225,633

11. 物業及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已添置物業及設備748,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：97,000港元）。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

12. 投資物業

	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
於一月一日之賬面值	2,829,529	3,444,060
公平值調整之虧損淨額	(181,217)	(119,684)
匯兌調整	42,030	(23,867)
於六月三十日之賬面值	2,690,342	3,300,509

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司於二零二五年及二零二四年六月三十日進行重新估值。

已完成投資物業之估值乃根據(i)年期及復歸法計算，將現有租約產生之租賃收入淨額資本化，並就物業復歸租賃收入潛力作出撥備，其與市場租金增長率呈正相關，與租賃期回報率及復歸回報率呈負相關；或(ii)直接比較法計算，參考可比較市場交易，其與市場單位銷售比率呈正相關。

於二零二五年及二零二四年六月三十日，本集團所有投資物業之公平值乃採用重大不可觀察輸入數據(第3級)(定義見香港財務報告準則第13號)計量。



中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

12. 投資物業(續)

董事認為，就按公平值計量之所有投資物業而言，該等物業之現時運用為其最高及最佳運用。

期內，第1級(在活躍市場之報價)與第2級(重大可觀察輸入數據)之間概無任何公平值計量轉撥及概無轉入或轉出第3級(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

13. 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		(87,992)	(49,315)
物業投資及酒店營運之應收款項 淨額	(a)	201,623	214,636
城市更新項目之應收款項			
關聯方	23(c)	16,454,206	15,670,453
第三方		590,996	582,006
	(b)	17,045,202	16,252,459
減：減值撥備		(2,858,592)	(2,735,301)
城市更新項目之應收款項淨額		14,186,610	13,517,158
總計		14,446,413	13,733,117
分類作非流動資產之部分		(13,380,781)	(12,590,151)
流動部分		1,065,632	1,142,966

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

13. 貿易應收款項(續)

- (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	24,930	12,152
	259,803	215,959

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

13. 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
	17,045,202	16,252,459

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

14. 預付款項、其他應收款項及其他資產

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
預付建築成本及其他	1,165,129	1,032,938
預付營業稅及其他徵費	69,451	121,855
取得合約之成本	45,732	20,245
其他	410,906	378,704
	1,691,218	1,553,742
其他應收款項：		
關聯方 (a), 23(c)	1,006,053	988,260
第三方	286,716	331,843
	1,292,769	1,320,103
減：減值撥備	2,983,987 (306,767)	2,873,845 (335,664)
總計	2,677,220	2,538,181
分類為非流動資產部分	—	—
流動部分	2,677,220	2,538,181

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

14. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

附註：

- (a) 於二零二五年六月三十日，987,867,000港元(二零二四年十二月三十一日：972,840,000港元)的其他應收款項指就中國物業發展項目向若干關聯方提供的未償還資金，其中項目管理服務協議於過往年度已終止。餘額為無抵押、免息及按協定之條款償還。

15. 按公平值計入損益之金融資產

	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
按公平值計量之其他非上市投資 分類為流動資產部分	26,175 (26,175)	25,776 (25,776)
非流動部分	—	—

附註：

於二零二五年六月三十日，本集團已認購總額26,175,000港元(二零二四年十二月三十一日：25,776,000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。該款項已被強制性分類為按公平值計入損益之金融資產，原因是其合約現金流量並非為純粹本金及利息付款。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

16. 現金及銀行結餘

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
受限制現金		
建築項目之擔保存款 (a)	2,864	2,820
因訴訟而存放銀行之存款	6,015	7,012
	8,879	9,832
現金及現金等值項目	6,833	7,171
	15,712	17,003

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

16. 現金及銀行結餘(續)

附註：

- (a) 根據中國相關規例，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。該等存款僅可用於為有關之物業項目購買建材及支付建築費。該等存款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。
- (b) 銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月(視乎本集團之即時現金需求而定)，按相關短期定期存款利率計息。所有銀行結餘及定期存款於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

17. 貿易及其他應付款項

	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
貿易應付款項及應付票據	(a)	3,089,482	3,035,632
應付關聯方款項	23(c)	170,220	102,878
應付一間合營企業款項	23(c)	5,483	5,399
應付最終控股公司款項	23(c)	143,754	143,754
其他應付款項及應計費用	(b)	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
		6,851,869	6,527,645
分類為流動負債部分		(6,708,115)	(6,383,891)
非流動部分		143,754	143,754

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

17. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零二五年 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
	3,089,482	3,035,632

貿易應付款項及應付票據為不計息且無抵押。

於二零二五年六月三十日，貿易應付款項85,069,000港元(二零二四年十二月三十一日：77,304,000港元)乃就提供物業管理服務應付予本公司之關聯公司廣州珠光物業管理有限公司，而將以類似於其他貿易應付款項的付款條件結算(附註23(c))。

- (b) 於二零二五年六月三十日，其他應付款項50,587,000港元(二零二四年十二月三十一日：49,818,000港元)乃應付本集團旗下公司非控股股東款項，並為無抵押、免息及應要求償還(附註23(c))。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

18. 計息銀行及其他借款

	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
分析為：		
需於下列時間償還之銀行借款：		
一年內或按要求	7,691,911	7,560,700
第二年	92,136	24,361
第三年至第五年(包括首尾兩年)	81,685	80,443
超過五年	95,215	93,767
	7,960,947	7,759,271
需於下列時間償還之其他借款：		
一年內或按要求	4,782,736	4,575,381
需於下列時間償還之優先票據：		
一年內或按要求	1,732,989	1,603,888
需於下列時間償還之租賃負債：		
一年內或按要求	2,740	5,876
分類作流動負債之部分	14,479,412 (14,210,376)	13,944,416 (13,745,845)
非流動部分	269,036	198,571

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

18. 計息銀行及其他借款(續)

附註：

(a) 本集團之若干銀行及其他借款以下列各項作抵押或擔保：

- (i) 本集團於報告期末之賬面總值約197,453,000港元(二零二四年十二月三十一日：207,224,000港元)之物業及設備已作抵押；
- (ii) 本集團於報告期末之賬面總值約2,067,172,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,175,884,000港元)之投資物業已作抵押；
- (iii) 本集團於報告期末之賬面總值約2,645,628,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,742,163,000港元)之發展中物業已作抵押；
- (iv) 本集團於報告期末之賬面總值約3,012,394,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,941,473,000港元)之完成待售物業已作抵押；
- (v) 本集團若干附屬公司就本集團於報告期末之借款8,230,171,000港元(二零二四年十二月三十一日：7,957,013,000港元)之股本權益已作抵押；
- (vi) 本公司之最終控股公司融德就本集團於報告期末之優先票據1,732,989,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,603,888,000港元)簽立之企業擔保或提供之抵押；
- (vii) 本公司就本集團於報告期末之借款8,475,500,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,156,751,000港元)簽立之企業擔保；

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

18. 計息銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(a) (續)

(viii) 本公司若干董事就本集團於報告期末之借款9,648,288,000港元(二零二四年十二月三十一日：9,331,197,000港元)簽立之個人擔保；及

(ix) 廣東珠光集團有限公司就本集團於報告期末之借款11,143,234,000港元(二零二四年十二月三十一日：10,803,199,000港元)提供之抵押及擔保。

(b) 於二零二二年九月二十二日，本公司已發行本金總額為210,000,000美元之三年期有抵押擔保優先票據(「二零二二年優先票據」)，其所得款項淨額用於償還在二零一九年發行的未償還優先票據。根據二零二二年優先票據之條款及條件，本公司可自行選擇於發行日期後第12個月後任何時間並於到期日前不時按贖回價另加截至贖回日之應計及未付利息贖回全部或部分二零二二年優先票據。此外，本公司須於發行日期後第12個月當日贖回本金總額之10%(「首筆強制贖回本金總額」)，並須於發行日期後第24個月當日贖回本金總額之20%(「第二筆強制贖回本金總額」)。二零二二年優先票據之餘下未償還本金總額原於二零二五年九月二十一日到期。根據本集團於二零二四年三月訂立的修訂契據，首筆強制贖回本金總額的餘額18,900,000美元的償還日期已延長至二零二五年九月二十一日。二零二二年優先票據以美元計值，並按年利率12%計息。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

18. 計息銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(b) (續)

於二零二四年十月二十五日，(i)本公司、(ii)票據持有人及(iii)債務人(本公司除外)訂立第三份修訂契據(「第三份修訂契據」)，據此，二零二二年優先票據於(i)二零二四年六月二十二日至二零二四年九月二十一日及(ii)二零二四年九月二十二日至到期日期間的年利率調整為6.5%。根據第三份修訂契據，第二筆強制贖回本金總額42,000,000美元的償還期限延長至二零二五年九月二十一日。第三份修訂契據之進一步詳情載於本公司日期為二零二四年十一月十二日之公告。

於二零二五年六月三十日，二零二二年優先票據的207,900,000美元(二零二四年十二月三十一日：207,900,000美元)仍尚未償還。

於二零二五年六月三十日，融德已就二零二二年優先票據1,732,989,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,603,888,000港元)提供資產抵押及擔保。

(c) 於二零二五年六月三十日，本集團賬面值為2,740,000港元(二零二四年十二月三十一日：5,876,000港元)、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1,732,989,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,603,888,000港元)之銀行及其他借款分別以港元、人民幣及美元計值。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

19. 股本

	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
法定 10,000,000,000股每股面值0.1港元 之股份	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足 8,850,632,753股每股面值0.1港元之 普通股	885,064	885,064

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

20. 永續資本證券

- (i) 於二零一八年十月二十九日，本公司向本公司最終控股公司融德發行本金額為800,000,000港元之永續資本證券。

該等證券賦予持有人權利，可自二零一八年十月二十九日(包括該日)起按適用分派年利率6%收取分派，並於每年六月二十日及十二月二十日每半年進行分派。本公司可根據證券之條款全權酌情選擇延遲分派。本公司可選擇贖回全部或部分證券。

- (ii) 於二零二一年十一月三十日，本公司向本公司最終控股公司融德發行本金額為250,000,000港元之永續資本證券。

該等證券賦予持有人權利，可自二零二一年十一月三十日(包括該日)起按適用分派年利率8%收取分派，並於每年六月二十日及十二月二十日每半年進行分派。本公司可根據證券之條款全權酌情選擇延遲分派。本公司可選擇贖回全部或部分證券。

董事認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為本公司權益工具。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

21. 財務擔保

截至報告期末，本集團有以下財務擔保：

	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
有關向若干本集團物業買方提供之有關按揭融資額度之擔保	1,269,103	1,249,798

本集團就若干銀行所授有關若干本集團物業買方之按揭貸款安排之按揭融資額度提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買方於擔保屆滿前拖欠按揭付款，本集團須負責償還違約買方拖欠銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰金，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款之抵押，倘該等買方拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰金，本集團須負責還款予銀行。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

21. 財務擔保(續)

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買方發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買方佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

22. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本及其他承擔：

	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
已訂約但未撥備： 發展中物業	447,027	449,411

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

23. 關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方關係

名稱	關係
融德	本公司之最終控股公司
朱慶松先生(又名朱慶伊先生)	融德之主要股東、本公司之董事會 (「董事會」)主席、本公司之執行董 事及本公司之主要管理人員成員
廖騰佳先生	融德之主要股東、董事會副主席、本 公司之執行董事及本公司之主要管 理人員成員
黃佳爵先生	董事會之副主席、本公司之執行董事 及本公司之主要管理人員成員
北京珠光房地產開發有限公司 (「北京珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大 影響力
北京全營房地產開發有限公司 (「北京全營」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大 影響力

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(a) 名稱及與關聯方關係(續)

名稱	關係
廣東豐順鹿湖溫泉渡假村有限公司 (「廣東豐順鹿湖」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣東珠光集團有限公司 (「廣東珠光集團」)	廖騰佳先生被認為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」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州市東置置業發展有限公司 (「廣州東置」)	本公司之附屬公司廣州鴻悅投資有限公司之非控股股東
廣州市高派房地產投資有限公司 (「高派房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州石祺房地產有限公司(「石祺」)	本集團之合營企業
廣州怡發實業發展有限公司 (「怡發實業」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(a) 名稱及與關聯方關係(續)

名稱	關係
廣州盈富投資有限公司 (「廣州盈富投資」)	本公司之附屬公司中山市珠光房地產有限公司之非控股股東
廣州珠光投資有限公司 (「廣州珠光投資」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州珠光房地產開發有限公司 (「廣州珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣東珠光物業管理有限公司 (「廣東珠光物業管理」)	由朱慶淞先生密切家庭成員控制
香河珠光房地產有限公司 (「香河珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易

除中期財務資料其他部分所詳述之交易外，期內，本集團與關聯方有以下交易：

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
自廣東珠光集團及其附屬公司之融資部分收入	(i)	506,853	514,231
收取自廣東珠光集團及其附屬公司之服務收入	(ii)	1,854	1,602
向廣州珠光物業管理支付之物業管理服務費	(ii)	1,536	1,755
支付予廣州珠光投資之租賃開支	(ii)	3,206	3,322

附註：

- (i) 融資部分收入乃根據相關協議條款來自與城市更新項目有關之應收款項。
- (ii) 上述交易乃根據相關協議條款進行。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(c) 涉及關聯方之未償還結餘：

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團與關聯方有以下重大結餘：

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
與計入貿易應收款項之城市 更新項目之應收款項有關 之應收關聯方款項		
— 廣東珠光集團	2,825,364	2,782,387
— 廣州珠光房地產	8,853,475	8,346,719
— 廣州從化珠光投資	1,199,727	1,181,477
— 廣州珠光投資	3,575,640	3,359,870
13	16,454,206	15,670,453

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(c) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

		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
附註			
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之應收關聯方款項			
— 廣東珠光集團	(i)	5,711	5,499
— 廣州珠光物業管理	(i)	1,048	1,031
— 怡發實業	(i)	11,427	8,890
— 北京珠光房地產	(i)	987,867	972,840
14		1,006,053	988,260
計入貿易應付款項及應付票據之應付關聯方款項			
— 廣東珠光集團	(ii)	12,652	12,352
— 廣州珠光物業管理	17(a)	85,346	77,304
		97,998	89,656

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(c) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

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
計入貿易及其他應付款項之 應付關聯方款項		
— 廣東珠光集團	109,770	45,740
— 廣州珠光物業管理	60,450	57,138
17, (ii)	170,220	102,878
計入貿易及其他應付款項之 應付一間合營企業款項		
— 石祺 17, (ii)	5,483	5,399

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(c) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

	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
計入貿易及其他應付款項之 應付非控股股東款項			
— 廣州盈富投資		39,476	38,875
— 廣州東置		11,111	10,943
	17(b)	50,587	49,818
計入貿易及其他應付款項之 應付最終控股公司(融德) 款項	17, (iii)	143,754	143,754
永續資本證券	20	1,289,753	1,255,753



中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(c) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

附註：

- (i) 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之應收關聯方款項乃由提供管理服務產生，乃根據互相協定之條款結算。
- (ii) 計入貿易應付款項、應付票據及其他應付款項之應付關聯方及一間合營企業款項乃無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，計入其他應付款項之應付最終控股公司款項乃無抵押、免息及須於一年後償還。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

23. 關聯方交易(續)

(d) 本集團主要管理人員酬金

董事認為，本公司董事及行政總裁代表了本集團之主要管理人員，而主要管理人員之酬金載列如下：

	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
袍金	450	720
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	5,442	4,958
退休金計劃供款	46	46
	5,488	5,004
放棄上一年度之薪酬	—	(10,781)
	5,938	(5,057)



中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

24. 金融工具的公平值及公平值等級

本集團金融工具於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的賬面值與其公平值相若。

管理層已評估，貿易應收款項、按金及其他應收款項、受限制現金、現金及銀行結餘、貿易及其他應付款項以及銀行及其他借款之流動部分公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

金融資產及負債的公平值按當前交易中雙方自願進行交換的金額計入，強制或清算出售除外。

以下方法及假設用於估計公平值：

銀行及其他借款以及應付最終控股公司款項之非流動部分的賬面值與其公平值相若。銀行及其他借款以及應付最終控股公司款項之非流動部分之公平值乃採用類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具現時可獲得的利率折現預期未來現金流量的方式計算。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，因本集團本身的銀行及其他借款的不履約風險而產生的公平值變動被評為微不足道。

本集團已基於類似條款及風險之工具之市場利率利用貼現現金流量估值模式估計非上市中國投資基金之公平值。

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

24. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表說明本集團金融工具公平值計量等級：

於二零二五年六月三十日

	公平值計量使用的輸入數據			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (第1級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
金融資產 按公平值計入損益之 金融資產	-	-	26,175	26,175

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

24. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

於二零二四年十二月三十一日

	公平值計量使用的輸入數據			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (第1級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
金融資產				
按公平值計入損益之				
金融資產	-	-	25,776	25,776

中期財務資料附註(續)

二零二五年六月三十日

24. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

第3級內金融資產公平值計量之變動如下：

	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
按公平值計入損益之金融資產：		
於期／年初	25,776	26,340
匯兌調整	399	(564)
於期／年末	26,175	25,776

除上文所披露者外，於期／年內就金融資產及金融負債而言，公平值計量並無於第1級與第2級之間發生轉移，亦無轉入或轉出第3級。

25. 批准中期財務資料

董事會於二零二五年八月二十九日批准並授權刊發本中期財務資料。



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)。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，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。

獨立非執行董事黃之強先生已不再擔任元亨燃氣控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：332)的獨立非執行董事，自二零二五年八月一日起生效。

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。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

- (a) 於二零二五年六月三十日，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XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(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、相關股份及債權證的權益及淡倉 (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3)
朱慶崧(又名朱慶伊)	受控制法團之權益 (附註1)	4,978,123,714	56.25%
廖騰佳	受控制法團之權益 (附註1)	4,978,123,714	56.25%
劉捷	實益擁有人	1,144,000	0.01%
葉麗霞	實益擁有人	810,000	0.01%

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉 (續)

(a) (續)

於相關股份之好倉

董事／本公司 主要行政人員姓名	權益性質	相關股份數目	佔本公司已發行 股本總額之 概約百分比 (附註3)
朱慶淞(又名朱慶伊)	受控制法團之權益 (附註1)	728,180,872 (附註2)	8.23%
廖騰佳	受控制法團之權益 (附註1)	728,180,872 (附註2)	8.23%

附註：

1. 融德持有4,978,123,714股股份及728,180,872股相關股份，而融德分別由朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生擁有34.06%、36.00%及29.94%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及相關股份中擁有權益。據董事所知，於上述4,978,123,714股股份中，3,000,000,000股股份已由融德質押BNY HK。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 本公司於二零二二年發行優先票據之持有人向融德授出認沽期權，以購買融德出售予彼等最多728,180,872股股份。認沽期權之行使期自融德向該等持有人轉讓有關相關股份當日起至二零二五年九月二十一日止。相關股份為非上市實物結算衍生工具。
3. 於二零二五年六月三十日之已發行股份總數(即8,850,632,753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、相關股份及債權證的權益及淡倉 (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
朱慶淞(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%
黃佳爵	銀建	實益擁有人	11,928,000	0.52%

- (b) 除本中期報告所披露者外，於二零二五年六月三十日，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、相關股份及債權證中擁有(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任何權益及淡倉。

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，於二零二五年六月三十日，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如下：

主要股東權益

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司	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9)		已發行 股本總額之 概約百分比 (附註9)
融德(附註1)	實益擁有人	4,978,123,714 (L)	56.25%	728,180,872 (L)	8.23%

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

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9)	相關股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 (附註9)
中央滙金投資有限責任公司 (「中央滙金」)(附註2)	受控制法團之權益	3,080,577,392 (L)	34.81%	80,577,392 (S)	0.91%
	受控制法團之權益	3,365,494,183 (L)	38.03%		
中國農業銀行有限公司 (「中國農業銀行」)(附註2)	受控制法團之權益	3,080,577,392 (L)	34.81%	80,577,392 (S)	0.91%
Heroic Day (附註2)	抵押權益	3,000,000,000 (L)	33.90%	80,577,392 (S)	0.91%
	實益擁有人	80,577,392 (L)	0.91%		
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註3)	抵押權益	3,361,112,000 (L)	37.98%	50,718,355 (L)	0.57%
	受控制法團之權益				
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註4)	受控制法團之權益	3,003,457,019 (L)	33.93%		
		3,457,019 (P)	0.04%		
東方資產(附註5)	受控制法團之權益	3,365,494,183 (L)	38.03%		

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9)	相關股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 (附註9)
張芳榮(附註6)	受控制法團之權益	3,448,164,788 (L)	38.96%	29,664,788 (S)	0.34%
荃興(附註6)	實益擁有人	448,164,788 (L)	5.06%	29,664,788 (S)	0.34%
	抵押權益	3,000,000,000 (L)	33.90%		
中國華融資產管理股份有限公司 (「中國華融」)(附註7)	受控制法團之權益	92,336,000 (L)	1.04%		
	抵押權益	1,586,000,000 (L)	17.92%		
中國信達資產管理股份有限公司 (「CCAM」)(附註8)	受控制法團之權益	3,000,000,000 (L)	33.90%		
信達(附註8)	抵押權益	3,000,000,000 (L)	33.90%		

(L) 指好倉

(S) 指淡倉

(P) 指可供借出的股份

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)

附註：

1. 該等股份包括如「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－於股份之好倉」所述之融德實益擁有之4,978,123,714股股份。據董事所知，於上述4,978,123,714股股份中，3,000,000,000股股份已由融德質押予BNY HK。於二零二五年六月三十日，融德亦持有728,180,872股相關股份之權益。本公司於二零二二年發行優先票據之持有人向融德授出認沽期權，以購買由融德出售予彼等最多728,180,872股股份。認沽期權之行使期自融德向該等持有人轉讓有關相關股份當日起至二零二五年九月二十一日止。相關股份為非上市實物結算衍生工具。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 根據中央滙金於二零二五年二月十四日存檔之權益披露通知，Heroic Day持有3,080,577,392股股份之直接權益及80,577,392股相關股份之淡倉。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。中央滙金擁有中國農業銀行之40.14%權益。Heroic Day授予融德一項權利，可於融德向Heroic Day轉讓全部或任何80,577,392股股份當日及之後購買該等股份。相關股份為非上市實物結算衍生工具。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、中國農業銀行及中央滙金被視為於Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。

此外，Blooming Rose持有3,365,494,183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。Wise Leader Assets Ltd(「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，而東銀為中國東方資產管理公司(「東方資產」)之全資附屬公司。中央滙金擁有東方資產71.55%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀、東方資產及中央滙金被視為於Blooming Rose持有之股份擁有權益。



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)

附註：(續)

3. 根據財政部於二零一九年十月十五日存檔之權益披露通知，Heroic Day持有3,361,112,000股股份及50,718,355股相關股份之直接權益。Heroic Day為農銀國際投資管理之全資附屬公司，而農銀國際投資管理則由農銀國際全資擁有。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司，其由財政部擁有35.29%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。相關股份為可換股工具的上市衍生工具。據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，Heroic Day (i)因本公司通過二零二二年優先票據再融資二零一九年優先票據而不再持有3,361,112,000股股份，自二零二二年九月二十二日起生效；及(ii)因二零一九年認股權證屆滿而不再持有50,718,355股相關股份，自二零二二年十一月二十七日起生效。
4. 根據BNY於二零二四年十二月三日存檔之權益披露通知，Bank of New York Mellon持有3,003,457,019股股份之直接權益及可供借出的股份合共3,457,019股股份，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Bank of New York Mellon持有之股份中擁有權益。
5. 根據東方資產於二零二四年十一月十一日存檔之權益披露通知，Blooming Rose持有3,365,494,183股股份之直接權益，並為東方資產國際之全資附屬公司。Wise Leader及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 Rose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)

附註：(續)

6. 根據荃興於二零二四年十一月四日存檔之權益披露通知，荃興由張芳榮先生全資擁有，並持有3,448,164,788股股份之直接權益及29,664,788股相關股份之淡倉。荃興向融德授出認沽期權，以購買融德向荃興出售之最多29,664,788股股份。認沽期權之行使期自該等股份由融德轉讓予荃興當日開始。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及相關股份中擁有權益。相關股份為非上市實物結算衍生工具。
7. 根據中國華融於二零二一年四月七日存檔之權益披露通知(「中國華融通知」)，Linewear Assets Limited(「Linewear」)之全資附屬公司堅越有限公司(「堅越」)持有92,336,000股股份之直接權益。Linewear為華融國際金融控股有限公司(「華融國際金融」)之全資附屬公司。華融國際金融由Camellia Pacific Investment Holding Limited(「Camellia Pacific」)及Right Select International Limited(「Right Select」)分別持有21.01%及29.98%權益。Camellia Pacific及Right Select則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」，中國華融之全資附屬公司)及中國華融分別持有15.16%及84.84%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、Right Select、華融國際、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，中國華融資產管理股份有限公司(廣東省分公司)(「CHAMCLGDBR」)持有1,586,000,000股股份之直接權益，並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，中國華融被視為於CHAMCLGDBR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)

附註：(續)

8. 根據CCAM、中國信達(香港)控股有限公司(「CCHK」)及信達於二零二四年十一月五日存檔之權益披露通知，信達持有3,000,000,000股股份之直接權益。信達為CCHK之全資附屬公司，而CCHK由CCAM全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，CCHK及CCAM被視為於信達持有之股份中擁有權益。
9. 於二零二五年六月三十日之已發行股份總數(即8,850,632,753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，於二零二五年六月三十日，董事及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上市規則附錄C1企業管治守則(「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
朱慶松

香港，二零二五年八月二十九日