



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

2022 中期 報告

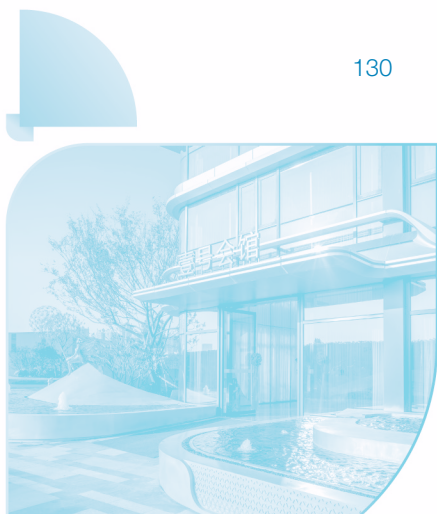


* 僅供識別

目錄

頁次

公司資料	2
財務摘要	4
管理層討論及分析	5
簡明綜合損益表	57
簡明綜合全面收益表	58
簡明綜合財務狀況表	59
簡明綜合權益變動表	62
簡明綜合現金流量表	64
中期財務資料附註	67
其他資料	130



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

蔡國強先生



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
夏慤道 16 號
遠東金融中心 17 樓

核數師

安永會計師事務所
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
海富中心一期
7 樓 702 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
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
廣州銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司

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」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「回顧期間」)之未經審核簡明綜合中期業績連同二零二一年同期之比較數字如下：

財務摘要

業績

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
按經營分部收入：		
— 物業發展	322,912	535,117
— 項目管理服務	923,673	954,462
— 物業投資	90,033	99,596
投資物業之公平值虧損淨額	(130,084)	(54,331)
本期間(虧損)/溢利	(450,454)	271,917
母公司普通股權益持有人應佔本期間(虧損)/溢利	(453,220)	278,228
	於二零二二年 六月三十日 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 千港元
資產總值	40,558,538	42,897,797
負債總值	32,033,133	33,821,494
權益總值	8,525,405	9,076,303



管理層討論及分析

市場及業務回顧

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

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

本公司城市更新組將持續以「城市更新專家」的專業態度為本集團落實做好廣州市城市更新專案工作，確保本集團未來土地供應來源，為本集團未來發展而強化其特色和競爭優勢。本集團亦將加快與其戰略合作夥伴多方面合作，加強並鞏固作為「城市更新專家」行業地位。

管理層討論及分析(續)

市場及業務回顧(續)

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

物業發展及銷售

於回顧期間，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線及主要二線城市。本集團已於回顧期間完成合約銷售額約788,939,000港元及已售合約建築面積(「建築面積」)約25,058平方米(「平方米」)，較二零二一年同期分別減少約45.9%及45.2%。於回顧期間已訂約之物業銷售及已售合約建築面積之詳情列示如下：



管理層討論及分析(續)

物業發展及銷售(續)

項目	已售合約 (千港元)	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光金融城壹號	508,141	7,589
花城御景花園	82,048	424
珠光•新城御景(「新城御景」)	67,408	6,809
御景雅苑	52,246	3,779
珠光•御景山水花園(「御景山水花園」)	25,059	1,366
珠光•天湖御景花園(「天湖御景」)	7,553	853
珠光新城國際	7,020	79
珠光•雲嶺湖	2,707	209
珠光•逸景	624	549
	752,806	21,657
停車位	36,133	3,401
	788,939	25,058

管理層討論及分析(續)

物業發展及銷售(續)

於二零二二年六月三十日，本集團擁有下列物業發展項目，其詳情如下：

珠光金融城壹號 — 100% 權益

「珠光金融城壹號」位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，鄰近廣州地鐵5號線之三溪站，且位於天河區已規劃之廣州國際金融城範圍內。該項目之總佔地面積約63,637平方米，正分四期發展為辦公室樓宇、高端公寓樓宇、購物中心及包含地下停車場在內的商業綜合大樓。該項目之總可售面積為約391,245平方米。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為2,034平方米。於回顧期間，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約7,589平方米之合約銷售額約508,141,000港元。



管理層討論及分析(續)

物業發展及銷售(續)

花城御景花園 — 100% 權益

本集團於二零一八年收購「花城御景花園」。其位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城，佔地面積約60,237平方米。屬於本集團之可供銷售總建築面積約108,675平方米。約108,675平方米之建築面積中，約48,043平方米之建築面積屬於包括停車場、住宅大樓、購物中心及辦公室物業在內之商住綜合大樓，及約60,632平方米之建築面積屬於包括停車場、購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為87,157平方米。於回顧期間，「花城御景花園」錄得建築面積約424平方米之合約銷售額約82,048,000港元。

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，總可售面積約310,486平方米。該項目將發展成為多種不同類型別墅、高層住宅及配套型商業發展項目。該項目分為三期開發。第一期已於二零一七年開始預售並於二零一八年開始交付。第二期已於二零一七年開始預售，並於二零一九年竣工並開始交付。第三期亦於二零二零年開始交付。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為168,527平方米。本集團指定該物業約10,660平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。於回顧期間，「新城御景」錄得建築面積約6,809平方米之合約銷售額約67,408,000港元。



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建築面積分別為約15,745平方米及約38,005平方米。該項目為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場已於二零二零年竣工。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付之總建築面積約為18,556平方米。於回顧期間，「御景雅苑」錄得建築面積約3,779平方米之合約銷售額約52,246,000港元。

御景山水花園 — 100% 權益

「御景山水花園」位於中國廣東省廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段(「G105國道」)，連接往來廣州市的多條高速公路，離從化市中心20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。佔地面積約294,684平方米，為一個商住綜合項目，包括住宅大樓及臨街商舖、服務式公寓及停車場。可供出售的總建築面積約758,519平方米，項目分為四期進行。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付之總建築面積約為705,828平方米。除第一期至第四期發展供出售的物業外，「御景山水花園」亦包括總建築面積約3,652平方米的物業，由本集團持作投資用途。

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(續)

總建築面積約2,761平方米的物業已於回顧期間租出。於回顧期間，「御景山水花園」錄得建築面積約1,366平方米之合約銷售額約25,059,000港元。

天湖御景 — 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣東省廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該項目土地位於「御景山水花園」旁邊，本集團將該土地與「御景山水花園」一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目發展成為五幢32層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約186,895平方米。發展分為兩期進行，第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約97,183平方米及89,712平方米。

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



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。於二零二二年六月三十日，服務式公寓可供出售的總建築面積約23,668平方米已交付。本集團指定該物業的約2,746平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。於回顧期間，「珠光新城國際」錄得建築面積約79平方米之合約銷售額約7,020,000港元。

珠光•雲嶺湖 — 100% 權益

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

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(續)

於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為39,525平方米。於回顧期間，「珠光•雲嶺湖」錄得建築面積約209平方米之合約銷售額約2,707,000港元。

珠光•逸景 — 100% 權益

「珠光•逸景」位於中國河北省香河縣新開街168號，佔地面積約45,310平方米及可供出售的總建築面積約164,603平方米。該項目分為兩期進行，其將發展為多幢住宅樓宇及臨街商業區域。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為147,499平方米。於回顧期間，「珠光•逸景」錄得建築面積約549平方米之合約銷售額約624,000港元。



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。於二零二二年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為51,085平方米。

梅州潮塘項目 — 100% 權益

「梅州潮塘項目」位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村。該項目的第一期佔地面積及可供開發建築面積分別為約46,793平方米及約55,248平方米。該項目的第一期將發展成為多種不同類型別墅及一間酒店。本集團指定建築面積約7,389平方米之酒店為作長期投資持有之投資物業。

管理層討論及分析(續)

物業發展及銷售(續)

珠控國際中心 — 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢35層高商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場。該綜合大樓已於二零一五年竣工，其佔地面積約10,449平方米及可供出售(包括停車位面積)及出租的總建築面積約為109,824平方米。於二零二二年六月三十日，已售出寫字樓及停車位合共建築面積約43,824平方米，該物業的約3,345平方米的建築面積仍可供出售或出租。本集團指定該物業的約62,655平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。



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、城區改建項目及收購其他物業發展項目。於二零二二年六月三十日，本集團於中國的土地儲備合共約為893,536平方米，包括可供出售總建築面積、已預售但未交付之總建築面積以及可供出租總建築面積。本集團將繼續於本集團已擁有土地投資之中國城市探索投資及發展之新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的其他城市。

管理層討論及分析(續)

項目管理服務

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

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



管理層討論及分析(續)

項目管理服務(續)

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

- (a) 倘本集團客戶的附屬公司(「項目公司」)直接或間接取得項目土地的土地使用權及在中國法律、法規及政策允許轉移項目公司股權的情況下，本集團有權享有(i)行使其優先購買權以收購項目公司的股權；或(ii)將項目土地的股權出售予第三方而產生的收入；
- (b) 在監管原因或政府政策不允許轉讓項目公司(其直接或持有項目土地的土地使用權)股權的情況下，本集團有權收取因銷售項目項下的可銷售物業而產生的收入；及

管理層討論及分析(續)

項目管理服務(續)

- (c) 倘項目公司並未直接或間接收購項目土地的土地使用權，本集團有權收取一筆金額相當於(i)本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金總額加上(ii)按該等資金協定百分比計算的固定回報率的收入，而其為本集團應收的最低代價，作為為其提供項目管理服務的保證投資回報。

於回顧期間，本集團錄得項目管理服務分部收入約923,673,000港元，而二零二一年同期則錄得約954,462,000港元。該經營分部產生之收入減少主要歸因於本集團於回顧期間訂立之項目管理協議數目減少所致。本集團將繼續憑藉其於項目管理及城市更新方面的專業知識，進一步發展項目管理服務以擴大收入來源。



管理層討論及分析(續)

物業投資

於二零二二年六月三十日，本集團擁有(1)位於中國廣東省廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店(「地中海酒店」)之建築面積約18,184平方米(二零二一年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約62,655平方米(二零二一年十二月三十一日：62,655平方米)之「珠控國際中心」；(3)位於「花城御景花園」之商業綜合大樓建築面積約15,918平方米(二零二一年十二月三十一日：15,918平方米)之若干樓層；(4)一間位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村建築面積約7,389平方米(二零二一年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約19,058平方米(二零二一年十二月三十一日：19,058平方米)的若干位於中國廣東省之商業物業作為投資物業。於回顧期間，地中海酒店、「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90,033,000港元，與二零二一年同期約99,596,000港元相比減少約9.6%。本集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。本集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為本集團產生穩定現金流量之投資組合。

管理層討論及分析(續)

展望

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

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



管理層討論及分析(續)

財務回顧

收入

於回顧期間，本集團的按經營分部收入包括來自物業發展、項目管理服務及物業投資的收入。本集團於回顧期間的總收入約1,336,618,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：1,589,175,000港元)，與二零二一年同期相比減少約15.9%。

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

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

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

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

毛利

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

投資物業之公平值虧損淨額

相比二零二一年同期約54,331,000港元的投資物業之公平值虧損淨額，於回顧期間之投資物業之公平值虧損淨額為約130,084,000港元。投資物業於回顧期間錄得公平值虧損淨額主要是由於「珠控國際中心」、「地中海酒店」以及由本集團持有於中國廣東省之若干商業物業之公平值於二零二二年六月三十日有所減少所致。



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

其他收入及收益

本集團之其他收入及收益於回顧期間減少至約178,909,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：546,293,000港元)。該減少乃主要由於(1)本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得外匯收益約153,839,000港元，原因為人民幣(「人民幣」)兌港元升值，而本集團錄得截至回顧期間之外匯虧損為約638,099,000港元，有關虧損在本文呈列的簡明綜合損益表中將其入賬為「其他開支」；及(2)本集團截至二零二一年六月三十日止六個月錄得之議價收購之暫定收益為約257,505,000港元，其因本集團收購本公司一間附屬公司廣州發展汽車城有限公司(「廣州項目公司」)之餘下49%股權而產生，而於回顧期間並無此項收益。

行政費用及銷售及營銷費用

本集團的行政費用及銷售及營銷費用由截至二零二一年六月三十日止六個月的約240,438,000港元減少至回顧期間約233,919,000港元。該減少乃主要歸因於回顧期間內產生的員工成本減少，導致行政費用較二零二一年同期減少。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

其他開支

本集團之其他開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約377,651,000港元增加至回顧期間約668,516,000港元。該增加乃主要由於以下項目之淨影響：(1)於回顧期間錄得匯兌虧損約638,099,000港元，而本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得匯兌收益約153,839,000港元，該匯兌收益於簡明綜合損益表中列作「其他收入及收益」；(2)於截至二零二一年六月三十日止六個月根據適用會計政策就重新計量合營企業已有權益錄得暫定虧損約250,286,000港元，而此與本集團持有之廣州項目公司之51%股權有關，且於回顧期間並無此項虧損；及(3)本集團就於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得之衍生金融工具之公平值虧損淨額約119,336,000港元(在對本公司於二零一九年發行且於二零二一年六月三十日尚未行使之認股權證(「二零一九年認股權證」)進行公平值評估後)與本集團截至二零二二年六月三十日止六個月錄得之衍生金融工具之公平值收益淨額約116,265,000港元之比較。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

本集團之按公平值計入損益之金融資產之公平值變動由截至二零二一年六月三十日止六個月的約210,942,000港元減少至回顧期間約193,866,000港元。該減少乃主要由於一份項目管理服務協議(據此本集團同意向客戶就物業發展項目提供項目管理服務)之公平值減少所致。



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

應佔一間聯營公司虧損

本公司於回顧期間應佔一間聯營公司虧損約43,261,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：74,294,000港元)，指本公司應佔其聯營公司銀建國際控股集團有限公司(「銀建」)(其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，股份代號：0171)的虧損。銀建及其附屬公司主要從事物業租賃及投資。本集團於二零二二年六月三十日持有銀建已發行股本中約29.56%權益。

融資成本淨額

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

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

所得稅開支

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



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

本期間虧損

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

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活動進行有效及集中管理及監督，致力於與本集團業務直接相關的風險管理及交易。本集團並無重大的季節性借款需求。

現金水平

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



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

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

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

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) 於二零二二年六月三十日，本集團借款總額之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；(iii)其他借款(包括信託貸款、一項孖展貸款及定期貸款融資)；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約591,637,000港元(二零二一年十二月三十一日：745,260,000港元)、約15,007,861,000港元(二零二一年十二月三十一日：16,113,464,000港元)及約2,336,589,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,337,272,000港元)分別以港元、人民幣及美元計值。優先票據及其他借款乃按介乎7.00%至13.00%(二零二一年十二月三十一日：7.76%至12.40%)之固定利率計息，以及約21.98%(二零二一年十二月三十一日：25.46%)的銀行貸款乃按介乎0.95%至11.50%(二零二一年十二月三十一日：0.95%至13.00%)之固定利率計息，而餘下約78.02%(二零二一年十二月三十一日：74.54%)的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 本集團資產負債比例(即本集團之財務關鍵表現指標)按債務淨額(計息借款總額扣除現金及銀行結餘)除以本集團資本總值(權益總值加債務淨額)計算。於二零二二年六月三十日，本集團資產負債比率為67%(二零二一年十二月三十一日：65%)。



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) 於二零二二年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約 8,366,000,000 港元，由下列各項抵押作擔保：(i) 本集團投資物業；(ii) 本集團之物業及設備；(iii) 本集團發展中物業及完成待售物業；(iv) 本集團定期存款；(v) 本公司附屬公司(即廣州珠光城市更新集團有限公司、廣州舜吉實業有限公司、梅州御景房地產有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州項目公司)之全部股本權益；(vi) 本公司及廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)簽立之企業擔保；及(vii) 由執行董事朱慶淞先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。有抵押銀行貸款包括(1) 於二零二二年七月到期之本金額為 6,900,000 港元之銀行貸款；(2) 於二零二二年八月到期之本金額為人民幣 10,000,000 元之銀行貸款；(3) 於二零二二年八月到期之本金額為 293,450,000 港元之銀行貸款；(4) 於二零二二年九月到期之本金額為人民幣 10,000,000 元之銀行貸款；(5) 於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣 10,000,000 元之銀行貸款；(6) 於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣 1,000,000 元之銀行貸款；(7) 於二零二三年三月到期之本金額為人民幣 80,000,000 元之銀行貸款；(8) 於二零二三年五月到期之本金額為人民幣 40,000,000 元之銀行貸款；(9) 於二零二三年八月到期之本金額為人民幣 2,500,000,000 元之銀行貸款；(10) 於二零二三年八月到期之本金額為人民幣 5,000,000 元之銀行貸款；(11) 於二零二三年八月到期之本金額為 57,770,000 美元之銀行貸款；(12) 於二零二四年七月到期之本金額為人民幣 300,000,000 元之銀行貸款；(13) 須五年內分期償還之本金額為人民幣 3,247,340,000 元之銀行貸款(最後一期於二零二四年十二月到期)；(14) 於二零三三年二月到期之本金額為人民幣 200,000,000 元之銀行貸款；及(15) 於二零三五年九月到期之本金額為人民幣 2,500,000,000 元之銀行貸款。

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) 於二零二二年六月三十日，本集團擁有尚未償還之二零一九年有抵押優先擔保票據(「二零一九年優先票據」)，本金總額為242,850,000美元(相當於約1,888,000,000港元)，於二零二二年九月二十一日到期，由下列各項作抵押及擔保：(i) 融德投資有限公司(「融德」)(本公司控股股東(「股東」)(具聯交所證券上市規則(「上市規則」)賦予之涵義))擁有之3,361,112,000股本公司普通股(「股份」)；(ii) 本公司附屬公司(即靄德投資有限公司(「靄德」)、通興投資有限公司(「通興」)、嘉鋒投資有限公司(「嘉鋒」)、誠昌控股有限公司(「誠昌」)、達東投資有限公司(「達東」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、豐順國際有限公司(「豐順國際」)、惠豐投資有限公司(「惠豐」)、保鋒投資有限公司(「保鋒」)、寶豪國際有限公司(「寶豪國際」)、盈信國際控股有限公司(「盈信國際」)、智博控股有限公司(「智博」)、通利發展有限公司(「通利」)、泰恒發展有限公司(「泰恒」)、雅豪投資有限公司(「雅豪投資」)及華聲投資有限公司(「華聲」))之100%股本權益；(iii) 由融德、珠光集團有限公司(「珠光集團」)、南興控股有限公司(「南興」)、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、豐順國際、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、智博、通利、泰恒、雅豪投資及華聲簽立之企業擔保；及(iv) 由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。



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) 於二零二二年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約7,644,000,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i)本集團發展中物業及完成待售物業；(ii)本集團之物業及設備；(iii)本集團之投資物業；(iv)由廣東珠光集團提供之抵押物；(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及香河縣逸景房地產開發有限公司)之全部股本權益；(vi)廣東珠光集團其中一間附屬公司之全部股本權益；(vii)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(viii)由執行董事朱慶崧先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保；(ix)融德擁有之562,000,000股股份；及(x)本公司擁有之681,240,000股銀建股份。有抵押其他借款包括：(1)須於五年內分期償還之本金額為人民幣1,104,300,000元之貸款(最後一期於二零二二年九月到期)；(2)於二零二二年十月到期之本金額為250,000,000港元之孖展貸款；(3)於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣450,000,000元之貸款；(4)於二零二三年一月到期之本金總額為人民幣2,400,000,000元之貸款；(5)於二零二三年七月到期之本金額為人民幣750,000,000元之貸款；(6)於二零二三年七月到期之本金額為人民幣180,000,000元之貸款；(7)於二零二三年十二月到期之本金總額為人民幣220,000,000元之貸款；(8)於二零二四年三月到期之本金額為人民幣60,000,000元之貸款；(9)於二零二四年四月到期之本金總額為人民幣1,778,720,000元之貸款；(10)於二零二四年六月到期之本金額為人民幣100,000,000元之貸款；(11)須於八年內分期償還之本金額為人民幣551,000,000元之貸款(最後一期於二零二四年十一月到期)；及(12)於二零二六年四月到期之本金額為人民幣636,000,000元之貸款。

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) 於二零二二年六月三十日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款35,000,000港元，由執行董事朱慶崧先生提供之個人擔保作擔保。無抵押及有擔保其他借款包括於二零二二年十月到期之本金額為35,000,000港元之貸款。



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

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證

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))，其分別由朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生擁有34.06%、36.00%及29.94%；(c)朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生(合稱「最終股東」)(作為個人擔保人)；及(d) Blooming Rose Enterprises Corp. (「Blooming Rose」)、Heroic Day Limited (「Heroic Day」)、建銀國際海外有限公司(「建銀」)及中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」，連同 Blooming Rose、Heroic Day 及建銀，合稱「投資者」)(作為投資者)所訂立日期為二零一九年九月二十二日之有條件票據購買協議(「二零一九年票據購買協議」，經(i)荃興控股有限公司(「荃興」)於二零二零年六月三十日簽立之守約契據；(ii)第一份條款及條件修訂契據；及(iii)第二份條款及條件修訂契據修訂及補充)，據此，(aa)本公司將有條件同意向投資者發行本金總額為410,000,000美元(相當於約3,198,000,000港元)之二零一九年優先票據；及(bb)作為投資者同意認購二零一九年優先票據及進行根據相關交易文件擬進行之其他交易之代價，根據股東於二零一九年十一月二十一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所簽立日期為二零一九年十一月二十七日之認股權證文據(「認股權證文據」)向投資者發行二零一九年認股權證，行使款額合共為61,500,000美元(相當於約479,700,000港元)，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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

根據二零一九年票據購買協議，融德須就其於本公司持有之3,361,112,000股股份以紐約梅隆銀行香港分行(「BNY HK」)為受益人設立押記(「二零一九年股份押記」)，而最終股東各自已就二零一九年優先票據以BNY HK為受益人訂立個人擔保(合稱「二零一九年擔保」)。二零一九年股份押記於回顧期間及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。二零一九年擔保於回顧期間及本中期報告日期仍然存續。

二零一九年優先票據(於回顧期間及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。



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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

倘發生(其中包括)下列事件,則構成對二零一九年優先票據條件之違約:

- (i) 融德不再實益擁有至少 3,670,000,000 股股份;
- (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 76.03%(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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

於發生違約事件後，二零一九年優先票據將根據二零一九年優先票據之條件即時到期及須予償還。

二零一九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，本公司於二零一九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。本公司於二零一九年九月二十二日發行本金總額為410,000,000美元(相當於約3,198,000,000港元)之於二零二二年九月二十一日到期之二零一九年優先票據。

於二零二二年六月三十日，本公司已贖回本金總額為167,150,000美元(相當於約1,303,770,000港元)之二零一九優先票據，而本金總額為242,850,000美元(相當於約1,894,230,000港元)之二零一九優先票據尚未贖回。

於二零一九年十一月二十七日，已向投資者發行行使款額合共為61,500,000美元(相當於約479,700,000港元)之二零一九年認股權證。



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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

倘二零一九年認股權證所附之認購權按初步行使價 1.6148 港元獲悉數行使，則二零一九年認股權證將賦予其持有人(「二零一九年認股權證持有人」)認購最多 297,064,651 股股份(「該等認股權證股份」，各為「認股權證股份」)(總面值為 29,706,465.1 港元)之權利。初步行使價每股認股權證股份 1.6148 港元較股份於二零一九年九月二十日(即緊接訂立二零一九年票據購買協議前之最後交易日)於聯交所所報收市價每股股份 1.1 港元溢價約 46.8%。在二零一九年認股權證所附之認購權獲行使後將配發及發行之該等認股權證股份在配發及發行後將在各方面與於配發當日之現有已發行股份享有同等地位，且該等股份將根據股東於二零一九年十一月二十一日舉行之本公司股東特別大會上授予董事之特別授權配發及發行。二零一九年認股權證所附之認購權將自二零一九年認股權證發行日期起計 36 個月止當日屆滿。二零一九年認股權證之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。

二零一九年認股權證持有人於行使認購權時應付之認購款項可由二零一九年認股權證持有人選擇以下列方式支付：

- (1) 相當於總行使價之行使款額與該二零一九年認股權證持有人持有之任何二零一九年優先票據之尚未償還本金額作抵銷(「抵銷」)；
- (2) 以現金支付予本公司所指定並提前三個營業日以書面形式通知二零一九年認股權證持有人之有關銀行賬戶；

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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

- (3) 支付現金及上述(1)及(2)之抵銷方法二者；或
- (4) 本公司及該二零一九年認股權證持有人可能合理同意之其他付款方法。

假設行使款額合共為61,500,000美元之二零一九年認股權證獲發行且二零一九年認股權證所附之認購權之所有行使款額將由二零一九年認股權證持有人以現金支付予本公司，則本公司就此將收到所得款項總額約479,700,000港元及所得款項淨額約478,000,000港元。目前本公司擬將發行二零一九年認股權證之所得款項淨額用於償還二零一九年優先票據。假設二零一九年認股權證所附之認購權獲悉數行使，本公司就每股認股權證股份收取之淨價格(按發行該等認股權證股份及二零一九年認股權證持有人行使認購權之總所得款項淨額除以該等認股權證股份之總數目計算)約為1.6091港元。



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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，行使款額合共為6,462,411美元(相當於約50,407,000港元)之二零一九年認股權證獲行使，且總面值為3,121,550.60港元之合共31,215,506股認股權證股份已按二零一九年認股權證之初步行使價1.6148港元發行予相關二零一九年認股權證持有人，即已分別向建銀、信達及Heroic Day發行15,215,506股認股權證股份、15,000,000股認股權證股份及1,000,000股認股權證股份(「行使認股權證」)。有關行使認股權證之總行使款額6,462,411美元(相當於約50,407,000港元)當中之3,312,411美元(相當於約25,837,000港元)已由相關二零一九年認股權證持有人以現金支付，總行使款額之餘下款額3,150,000美元(相當於約24,570,000港元)已透過與二零一九年優先票據尚未償還本金額作抵銷之方式償付。本公司已以現金所收取之所得款項淨額約25,837,000港元按計劃悉數用作償付二零一九年優先票據。於二零二二年六月三十日，行使款額合共為55,037,589美元(相當於約429,293,194港元)之二零一九年認股權證尚未行使。

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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

鑒於宣派及派付之末期股息每股份1港仙(「二零二零年末期股息」)及特別股息每股份9港仙(「二零二零年特別股息」，連同二零二零年末期股息，統稱為「二零二零年股息」)已獲股東在於二零二一年六月十一日舉行之本公司股東週年大會上批准，故根據認股權證文據，二零一九年認股權證之初步行使價已由1.6148港元調整至1.54港元，自二零二一年八月二十七日(即二零二零年股息派付日期)起生效。由於上述二零一九年認股權證之初步行使價之調整，因此於行使款項合共為55,037,589美元(相當於約429,293,194港元)之二零一九年認股權證(於本中期報告日期尚未行使)附帶之認購權利獲全面行使時將予發行之股份最高數目由265,849,141股股份增加12,912,673股股份至278,761,814股股份。有關二零一九年認股權證之初步行使價之調整之進一步詳情載列於本公司日期為二零二一年八月二十七日之公告。

董事會認為，發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證乃本公司籌集資金以償還二零一六年債務(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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

本公司已按原定計劃將發行二零一九年優先票據所收到之所得款項悉數用於償還就二零一六年債務應付二零一六年債權人(定義見下文)之貸款本金額(倘該本金額並未如二零一九年票據購買協議所述已獲抵銷或清償)。

就上文而言，上文所用詞彙具有下列涵義：

「二零一六年債權人」	指	根據與本公司發行二零一六年優先票據及二零一六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，包括二零一六年票據持有人；
「二零一六年債務」	指	於二零一九年九月二十二日，二零一六年債務人根據與本公司發行二零一六年優先票據及二零一六年認股權證有關之交易文件產生之所有未償還債務(包括二零一六年票據債務，但不包括二零一六年認股權證債務)；
「二零一六年票據持有人」	指	於二零一九年九月二十二日，尚未行使二零一六年優先票據之所有登記持有人；

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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

「二零一六年票據債務」	指	於二零一九年九月二十二日，二零一六年債務人根據二零一六年優先票據產生之所有未償還債務；
「二零一六年債務人」	指	與本公司發行二零一六年優先票據及二零一六年認股權證有關之交易文件之訂約方，不包括二零一六年票據持有人、BNY HK、其他二零一六年債權人及農銀國際證券有限公司；
「二零一六年優先票據」	指	本公司所發行於二零一九年到期本金總額最多為500,000,000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二零一六年八月三日、二零一六年九月二十三日、二零一六年十月十一日及二零一九年八月二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；
「二零一六年認股權證文據」	指	本公司以平邊契據方式簽立之日期為二零一六年十月十四日之認股權證文據，內容有關二零一六年認股權證；



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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

「二零一六年認股權證」	指	<p>本公司行使款額最多合共為 75,000,000 美元之認股權證，賦予其持有人權利可按初步行使價 1.9995 港元(經不時根據二零一六年認股權證文據調整)與現時經調整行使價 1.79 港元認購股份，由二零一六年認股權證文據及向於二零一九年九月二十二日尚未行使二零一六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二零一六年八月三日、二零一六年八月二十二日、二零一六年九月二十三日、二零一六年十月十一日、二零一六年十一月十四日及二零一九年一月九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；</p>
-------------	---	--

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)

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證(續)

「二零一六年認股權證債務」	指	於二零一九年九月二十二日，根據二零一六年認股權證文據應付於二零一九年九月二十二日尚未行使二零一六年認股權證之所有登記持有人之所有金額；
「第一份條款及條件修訂契據」	指	日期為二零二零年八月二十四日之條款及條件修訂契據，以修訂及補充由本公司、投資者、荃興、融德、最終股東、通興、靄德、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、豐順國際、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、南興、智博、通利、泰恒、雅豪投資、華聲及珠光集團訂立之二零一九年優先票據證書隨附之條款及條件；及
「第二份條款及條件修訂契據」	指	日期為二零二零年十月三十日之條款及條件修訂契據，以修訂及補充由本公司簽立之二零一九年優先票據證書隨附之條款及條件。



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)

建銀國際證券孖展貸款

於二零一八年十月二十五日，本公司之全資附屬公司熙達有限公司(「熙達」，作為借款人)與建銀國際證券有限公司(「建銀國際證券」，作為貸款人)訂立孖展貸款確認書(「建銀國際證券孖展貸款確認書」)(經熙達與建銀國際證券訂立日期為二零一九年四月二十四日的修正和重述契據、熙達與建銀國際證券訂立日期為二零一九年十一月一日的第二修正和重述契據、熙達與建銀國際證券訂立日期為二零二零年十月三十日的第三修正和重述契據及熙達與建銀國際證券訂立日期為二零二一年十月二十九日的第四修正和重述契據修訂及補充)，據此，建銀國際證券同意向熙達提供年期(「年期」)自及包括建銀國際證券孖展貸款首次提款日期(「首次提取日期」)及於二零二二年十月三十日到期(惟倘當日並非為營業日，則為下一個營業日)(「到期日」)、本金額最高為750,000,000港元(年期內首五個營業日)、550,000,000港元(自及包括年期內第六(6)個營業日起至二零一九年四月二十九日止)、510,000,000港元(自及包括二零一九年四月三十日起至二零一九年五月三十日止)、490,000,000港元(自及包括二零一九年五月三十一日起至二零一九年七月三十日止)、450,000,000港元(自及包括二零一九年七月三十一日起至二零一九年十月三十日止)、430,000,000港元(自及包括二零一九年十月三十一日起至二零二零年一月三十日止)、400,000,000港元(自及包括二零二零年一月三十一日起至二零二零年四月二十九日止)及360,000,000港元(自及包括二零二零年四月三十日起至二零二零年十月二十九日止)、330,000,000港元(自及包括二零二零年十月三十日起至二零二一年四月二十九日止)、290,000,000港元(自及包括二零二一年四月三十日起至二零二二年一月二十九日止)、270,000,000港元(自及包括二零二二年一月三十日起至二零二二年四月二十九日止)及250,000,000港元(自及包括二零二二年四月三十日起至到期日止)之孖展貸款(「建銀國際證券孖展貸款」)。建銀國際證券孖展貸款利息須按季繳付，(i)自及包括建銀國際證券孖展貸款首次提取日期起至二零一九年三月三十一日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率7.75%累計；(ii)自及包括二零一九年四月一日起至及包括二零一九年十月三十日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率9%累計；(iii)自及包括二零一九年十月三十一日起至及包括二零二零年十月三十日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率10%累計；(iv)自及包括二零二零年十月三十一日起至及包括二零二一年十月三十日根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率為三個月期香港銀行同業拆息(HIBOR)加9%累計；及(v)

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)

建銀國際證券孖展貸款(續)

自及包括二零二一年十月三十一日起至及包括所有本金額償還日期止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率為三個月期 HIBOR 加 8.5% 累計。建銀國際證券孖展貸款之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十五日、二零一九年十一月一日、二零二零年十月三十日及二零二一年十月二十九日之公告。於二零二二年六月三十日，建銀國際證券孖展貸款項下未償還本金額為 250,000,000 港元。

根據建銀國際證券孖展貸款確認書，(a) 融德(控股股東(定義見上市規則))須以建銀國際證券為受益人於二零一八年十月二十五日就融德於建銀國際證券開設之孖展證券交易賬戶(「優先貸款人融德賬戶」)設立押記(「優先貸款人融德押記」)，當中融德須於首次提取日期前記存(包括其他資產)不少於由融德持有之 100,000,000 股股份(「首批優先貸款人融德押記股份」)及於年期第 60 日或之前記存不少於由融德持有之 150,000,000 股股份(「第二批優先貸款人融德押記股份」，連同首批優先貸款人融德押記股份，統稱為「優先貸款人融德押記股份總數」)；及(b)本公司、朱慶泓先生、廖騰佳先生及朱沐之先生須以建銀國際證券為受益人訂立日期為二零一八年十月二十五日之持續擔保(「建銀國際證券持續擔保」)，以擔保結清熙達於建銀國際證券孖展貸款項下之所有負債及責任。優先貸款人融德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 條作出披露。於二零二二年六月三十日，融德於優先貸款人融德賬戶記存之股份中，562,000,000 股股份與建銀國際證券孖展貸款有關。建銀國際證券持續擔保於回顧期間及本中期報告日期仍然存續。

建銀國際證券孖展貸款之條件於回顧期間及本中期報告日期仍然存續，亦載有有關融德(控股股東(定義見上市規則))之若干特定履約責任，其須根據上市規則第 13.18 條作出披露。



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)

建銀國際證券孖展貸款(續)

根據建銀國際證券孖展貸款確認書，熙達須促使融德：

- (i) 於首次提取日期前於優先貸款人融德賬戶記存首批優先貸款人融德押記股份；
- (ii) 於首次提取日期前提供優先貸款人融德押記；
- (iii) 於年期內第六十日或之前於優先貸款人融德賬戶記存第二批優先貸款人融德押記股份；
- (iv) 維持其於優先貸款人融德賬戶之優先貸款人融德押記股份總數之記存，且不得促使融德押記、按揭、質押優先貸款人融德押記股份總數或允許於其上另行設立任何產權負擔(惟根據優先貸款人融德押記設立或建銀國際證券另行同意之產權負擔除外)；
- (v) 於未取得建銀國際證券事先書面同意之情況下，不會根據公司條例第 16 部申請登記為非香港公司；

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)

建銀國際證券孖展貸款(續)

- (vi) 倘融德已取得申請登記為非香港公司之事先書面同意(如上文(v)所訂明)，融德須促使將優先貸款人融德賬戶及優先貸款人融德押記之規定詳情呈交至香港公司註冊處，以供登記優先貸款人融德押記，並立即向建銀國際證券發出優先貸款人融德押記之相關登記證明文件；
- (vii) 緊隨簽立優先貸款人融德押記後，指示其註冊代理人按英屬處女群島領地二零零四年英屬處女群島商業公司法(「英屬處女群島商業公司法」)(經修訂)規定於融德押記登記冊(「融德押記登記冊」)記錄根據優先貸款人融德押記所設立抵押之詳情；
- (viii) 按英屬處女群島商業公司法規定於融德押記登記冊記錄根據優先貸款人融德押記所設立抵押之詳情，並於緊隨作出有關詳情記錄後，向建銀國際證券提供經更新融德押記登記冊之經核證真實副本；
- (ix) 根據英屬處女群島商業公司法向公司事務登記處登記優先貸款人融德押記，或協助建銀國際證券進行有關登記；及
- (x) 緊隨收取公司事務登記處發出之押記登記證明文件(證明英屬處女群島商業公司法第VIII部之登記規定已獲遵守)以及載有相關押記詳情之已存檔及蓋章之申請副本後，向建銀國際證券遞交或促使遞交該等文件。



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)

建銀國際證券孖展貸款(續)

融德違反任何上述行為均構成違約事件，將導致建銀國際證券孖展貸款立即到期，並須根據建銀國際證券孖展貸款之條件償還。

或然負債

本集團為其物業之買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
就授予本集團物業買方之 按揭融資額度向銀行提供擔保	2,998,422	4,886,244

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。

管理層討論及分析(續)

或然負債(續)

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

除上文披露之該等財務擔保合約外，本集團於二零二二年六月三十日並無重大或然負債(二零二一年十二月三十一日：無)。

匯率

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

資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團就發展中物業於其財務報表內的已訂約但尚未撥備的資本開支合共約為831,079,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,603,026,000港元)。預期該等資本開支將透過本集團內部資源及本集團所籌集的債務融資以現金進行償付。除所披露的資本承擔外，本集團管理層預期於未來六個月內並無任何重大資本開支或資本資產計劃。



管理層討論及分析(續)

資本架構

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

於二零二二年六月三十日，本集團的資本架構主要由股東權益、銀行貸款、優先票據及其他借款所組成。

於二零二二年六月三十日，本公司有行使款額合共為55,037,589美元之未行使認股權證，其均為二零一九年認股權證。

於回顧期間及直至本報告日期，本公司並無就有關行使二零一九年認購權隨附之認購權收到認購通知。

管理層討論及分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團共僱用954名員工於香港及中國工作(二零二一年十二月三十一日：927名)。於回顧期間，本集團的整體員工成本約為120,512,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：167,148,000港元)。本集團僱員之薪酬乃按照其各自工作性質、市況、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅及退休福利。董事之薪酬乃根據其資歷、經驗、職務、職責、本公司薪酬政策及現行市況釐定。

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

於回顧期間，本集團並無經歷任何與其僱員有關之重大問題，亦無因員工紀律問題而使營運中斷，亦無經歷任何招聘及挽留資深僱員之困難。本集團與其僱員維持良好關係。大部份高級管理層已為本集團工作多年。

簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收入	5	1,336,618	1,589,175
銷售成本		(265,992)	(424,544)
毛利		1,070,626	1,164,631
投資物業之公平值虧損淨額	12	(130,084)	(54,331)
其他收入及收益	5	178,909	546,293
銷售及營銷開支		(16,348)	(15,353)
行政費用		(217,571)	(225,085)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動		193,866	210,942
金融資產之(減值虧損)/撥回減值虧損淨額		(108,919)	58,917
其他開支		(668,516)	(377,651)
融資成本淨額	6	(700,200)	(799,994)
應佔一間聯營公司虧損		(43,261)	(74,294)
應佔合營企業溢利/(虧損)		14	(6,008)
除稅前(虧損)/溢利	7	(441,484)	428,067
所得稅開支	8	(8,970)	(156,150)
本期間(虧損)/溢利		(450,454)	271,917
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(453,220)	278,228
非控股權益		2,766	(6,311)
		(450,454)	271,917
母公司普通股權益持有人應佔每股 (虧損)/盈利			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	10	(6.74)	3.53

簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

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

簡明綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業及設備	11	733,612	784,618
投資物業	12	4,212,161	4,537,957
無形資產		8,195	9,241
於合營企業之投資		11,590	12,108
於一間聯營公司之投資		1,101,051	1,193,718
貿易應收款項	13	2,073,309	2,037,831
按公平值計入損益之金融資產	15	13,880	43,872
遞延稅項資產		22,158	5,168
非流動資產總額		8,175,956	8,624,513
流動資產			
發展中物業		10,044,722	11,517,439
完成待售物業		3,612,929	2,502,264
貿易應收款項	13	13,765,875	13,608,061
預付款項、其他應收款項及其他資產	14	3,739,100	2,470,085
預付所得稅		183,698	201,105
按公平值計入損益之金融資產	15	33,911	1,910,354
現金及銀行結餘	16	1,002,347	2,063,976
流動資產總額		32,382,582	34,273,284

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二二年六月三十日

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
流動負債			
合約負債		2,626,364	2,386,942
貿易及其他應付款項	17	5,227,490	5,517,933
計息銀行及其他借款	19	7,767,214	7,623,362
所得稅應付款項		3,587,147	3,668,060
衍生金融工具	18	6,293	121,781
流動負債總額		19,214,508	19,318,078
流動資產淨值		13,168,074	14,955,206
資產總值減流動負債		21,344,030	23,579,719
非流動負債			
其他應付款項	17	369,391	470,397
計息銀行及其他借款	19	10,168,873	11,572,634
遞延稅項負債		2,280,361	2,460,385
非流動負債總額		12,818,625	14,503,416
資產淨值		8,525,405	9,076,303

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二二年六月三十日

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	20	722,564	722,564
永續資本證券	21	1,085,753	1,204,169
儲備		6,587,156	7,007,952
		8,395,473	8,934,685
非控股權益		129,932	141,618
權益總值		8,525,405	9,076,303

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

(未經審核)	母公司擁有人應佔											非控股 權益	總權益
	股本	股份溢價	合併儲備	匯兌波動 儲備	實繳盈餘	法定儲備	資本儲備	保留溢利	永續 資本證券	總額	總權益		
	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	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二一年一月一日	719,442	5,564,286	(101,922)	(1,006,363)	239,404	6,668	(25,738)	3,017,456	904,416	9,318,649	100,303	9,418,952	
本期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	278,228	-	278,228	(6,311)	271,917	
本期間其他全面收益/(虧損)：													
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(9,002)	-	-	-	-	-	(9,002)	838	(8,164)	
應佔一間聯營公司	-	-	-	7,987	-	-	-	-	-	7,987	-	7,987	
之其他全面收益	-	-	-	7,987	-	-	-	-	-	7,987	-	7,987	
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(1,015)	-	-	-	278,228	-	277,213	(5,473)	271,740	
發行股份	3,122	61,874	-	-	-	-	-	-	-	64,996	-	64,996	
轉讓至法定儲備	-	-	-	-	-	34,326	-	(34,326)	-	-	-	-	
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	(24,000)	24,000	-	-	-	
於二零二二年六月三十日	722,564	5,626,160	(101,922)	(1,006,378)	239,404	40,994	(25,738)	3,237,358	928,416	9,660,858	94,830	9,755,688	

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

(未經審核)	母公司擁有人權益											非控股 權益 千港元	總權益 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 千港元	永續 資本證券 千港元	總額 千港元			
於二零二二年一月一日	722,564	5,626,160*	(101,922)*	(1,052,778)*	239,404*	41,601*	(25,738)*	2,281,225*	1,204,169	8,934,685	141,618	9,076,303	
本期間(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(453,220)	-	(453,220)	2,766	(450,454)	
本期間其他全面收益/(虧損)：													
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	115,830	-	-	-	-	-	115,830	(14,452)	101,378	
應佔一間聯營公司 之其他全面虧損	-	-	-	(49,406)	-	-	-	-	-	(49,406)	-	(49,406)	
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	66,424	-	-	-	(453,220)	-	(386,796)	(11,686)	(398,482)	
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	(34,000)	34,000	-	-	-	
已付永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(152,416)	(152,416)	-	(152,416)	
於二零二二年六月三十日	722,564	5,626,160*	(101,922)*	(986,354)*	239,404*	41,601*	(25,738)*	1,794,005*	1,085,753	8,395,473	129,932	8,525,405	

* 該等儲備賬款包括簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備6,587,156,000港元(二零二一年十二月三十一日：7,007,952,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元 (經重列)
來自經營活動之現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		(441,484)	428,067
非現金調整總額		1,144,166	702,793
營運資金調整總額		(73,820)	(1,274,823)
<hr/>			
經營業務所產生/(所用)之現金		628,862	(143,963)
已付企業所得稅		(17,075)	(58,284)
<hr/>			
來自/(用於)經營活動之現金流量淨額		611,787	(202,247)
<hr/>			
來自投資活動之現金流量			
收購物業發展項目之股本權益之按金退款		—	666,421
已收利息		53,563	83,437
收購一間附屬公司	22	—	(649,465)
結清出售一間附屬公司之應收代價		—	1,350,051
投資於一間合營企業		—	(6,129)
來自出售一間合營企業之所得款項		—	8,600

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元 (經重列)
購買物業及設備項目	(1,116)	(48,678)
按公平值計入損益之金融資產減少	177,036	1,397,880
初始期限超過三個月之定期存款減少	892,746	16,617
受限制現金減少	196,396	32,506
來自投資活動之現金流量淨額	1,318,625	2,851,240
來自融資活動之現金流量		
銀行及其他借款所得款項	2,746,425	439,616
償還銀行及其他借款	(3,378,070)	(2,153,129)
租賃付款之本金部分 (償還予關聯方)／關聯方墊款	(3,690) (184,903)	(2,248) 20,227
償還予最終控股公司	(101,006)	—
發行股份之所得款項	—	25,837
就永續資本證券支付分派	(152,416)	—
已付利息	(804,691)	(937,100)
用於融資活動之現金流量淨額	(1,878,351)	(2,606,797)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元 (經重列)
	附註		
現金及現金等值項目增加淨額		52,061	42,196
期初之現金及現金等值項目		83,624	55,229
匯率變動影響		(4,736)	6,703
期末之現金及現金等值項目		130,949	104,128
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		1,002,347	2,560,032
減：受限制現金	16	(871,398)	(1,368,713)
減：初始期限超過三個月之定期存款	16	—	(1,087,191)
		130,949	104,128



中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

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、物業投資、物業管理及其他物業開發相關服務。

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

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

2. 呈列基準

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

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



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

2. 呈列基準(續)

- (a) 於上一年度及本期間，本集團已終止若干城區改建項目及物業管理服務協議。於本期間，972,000,000港元已退還。於二零二二年六月三十日的相關未收回應收款項1,666,000,000港元已於中期財務資料批准日期償還，而於餘下未收回應收款項1,252,000,000港元預期將於二零二二年償還；
- (b) 本集團正積極與若干銀行及其他借款的放款人就借款再融資進行磋商。此外，本集團正積極與多家金融機構洽談以合理成本獲得新融資；
- (c) 本集團將繼續採取措施加快發展中物業及完成物業的預售及銷售，以及加快收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項；
- (d) 本集團將繼續採取積極措施控制其行政成本及管理其資本支出；及
- (e) 最終控股公司融德已向本公司出具財務支持函，以確保本集團在報告期間結束日起計十二個月內能夠清償到期債務，且在本集團不損害其財務狀況及經營不出現大規模縮減的前提下，不會要求償還任何應付融德之款項。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

2. 呈列基準(續)

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

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

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

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



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動

(i) 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月之中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料未包含年度財務報表所規定之所有資料及披露，應連同本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

編製中期財務資料採納之會計政策與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，惟就本期間之財務資料首次採納之下列經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

(ii) 經修訂香港財務報告準則的變動

香港財務報告準則第3號修訂本	有關概念框架的提述
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的 所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務 報告準則第9號、香港財務 報告準則第16號隨附之範例及 香港會計準則第41號修訂本

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動(續)

(ii) 經修訂香港財務報告準則的變動(續)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂本以二零一八年六月頒佈財務報告的概念框架之提述取代先前編製及呈列財務報表的框架提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會－詮釋21負債及或然負債，應用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會－詮釋21，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已對於二零二二年一月一日或之後發生之業務合併提前應用該等修訂。由於概無或然資產、負債及來自期內發生之業務合併修訂範圍內之或然負債，因此該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動(續)

(ii) 經修訂香港財務報告準則的變動(續)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：(續)

- (b) 香港會計準則第16號修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及成本計入損益。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在二零二一年一月一日或之後提供可供使用物業、廠房及設備時並無銷售所產生的項目，因此該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動(續)

(ii) 經修訂香港財務報告準則的變動(續)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：(續)

- (c) 香港會計準則第37號修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。本集團已對截至二零二二年一月一日尚未履行其所有義務且未發現任何虧損性合約的合約前瞻性應用該等修訂。因此，該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動(續)

(ii) 經修訂香港財務報告準則的變動(續)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：(續)

(d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號修訂本。適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已就於二零二二年一月一日或之後獲修改或交換的金融負債前瞻性應用該修訂。由於本期間本集團的金融負債並無更改，因此該修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在混亂。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

3. 編製基準以及會計政策及披露之變動(續)

(iii) 會計政策的變動

由於截至二零二一年十二月三十一日止年度的政策更改，截至二零二一年六月三十日止六個月的簡明綜合現金流量表中某些項目的呈列已修訂，以符合新會計政策。

下文載列截至二零二一年六月三十日止六個月因政策更改而受影響的各簡明綜合財務報表項目金額：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 千港元 (經重列)
來自經營活動之現金流量	
已付利息	937,100
與經營活動相關的現金流量增加	937,100
來自融資活動之現金流量	
已付利息	(937,100)
與融資活動相關的現金流量減少	(937,100)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	—

採納政策更改對本集團簡明綜合損益、全面收益、財務狀況及權益變動表概無影響。



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分業務單元，擁有三個可呈報經營分部如下：

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

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

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

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

(未經審核)	項目管理			總計 千港元
	物業發展 千港元	服務 千港元	物業投資 千港元	
分部收入：(附註5)				
銷售予外部客戶	322,912	923,673	90,033	1,336,618
分部業績	(200,637)	428,808	(34,404)	193,767
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益				116,265
應佔一間聯營公司虧損				(43,261)
應佔合營企業溢利				14
融資成本淨額(租賃負債利息除外)				(699,956)
企業及其他未分配開支				(8,313)
除稅前虧損				(441,484)
所得稅開支				(8,970)
本期間虧損				(450,454)

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

(未經審核)	項目管理			總計 千港元
	物業發展 千港元	服務 千港元	物業投資 千港元	
分部收入：(附註5)				
銷售予外部客戶	535,117	954,462	99,596	1,589,175
分部業績				
	101,446	1,306,906	25,257	1,433,609
對賬：				
衍生金融工具之公平值虧損				(119,336)
應佔一間聯營公司虧損				(74,294)
應佔合營企業虧損				(6,008)
融資成本淨額(於租賃負債之利息除外)				(799,424)
企業及其他未分配開支				(6,480)
除稅前溢利				428,067
所得稅開支				(156,150)
本期間溢利				271,917

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

二零二二年六月三十日

(未經審核)	項目管理			總計 千港元
	物業發展 千港元	服務 千港元	物業投資 千港元	
分部資產	17,076,719	16,919,646	4,377,236	38,373,601
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				2,184,937
資產總值				40,558,538
分部負債	7,713,599	—	143,415	7,857,014
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				24,176,119
負債總值				32,033,133



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

二零二一年十二月三十一日

(經審核)	項目管理			總計 千港元
	物業發展 千港元	服務 千港元	物業投資 千港元	
分部資產	17,484,947	17,395,180	4,668,250	39,548,377
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				3,349,420
資產總值				42,897,797
分部負債	7,768,744	—	142,981	7,911,725
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				25,909,769
負債總值				33,821,494

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

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

截至二零二二年六月三十日止六個月，收入約923,673,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：954,462,000港元)乃來自一名單一客戶，其為一名關聯方且該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	322,912	535,117
其他來源收入		
城區改建項目之融資部分收入	923,673	954,462
投資物業經營租賃之租金收入：		
— 固定租賃付款	90,033	99,596
	1,336,618	1,589,175

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入

分拆收入資料

分部 — 物業發展

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
商品或服務類別		
物業銷售	322,912	535,117
收入確認的時間		
於某一時間點轉移的商品	275,378	516,404
於一段時間內轉移的商品	47,534	18,713
客戶合約收入總額	322,912	535,117

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
利息收入	25,635	83,437
管理服務收入	27,731	38,464
衍生金融工具之公平值收益	116,265	—
議價收購暫定收益(附註22)	—	257,505
匯兌收益	—	153,839
其他	9,278	13,048
	178,909	546,293

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

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

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

7. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)：

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

* 攤銷計入簡明綜合損益表「行政費用」內。

** 該等項目計入簡明綜合損益表「其他收入及收益」/「其他開支」內。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

8. 所得稅

由於本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地之應課稅溢利之稅項乃按本集團大部份附屬公司業務所在城市之稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
即期：		
中國企業所得稅	83,293	109,073
中國土地增值稅	24,386	41,045
	107,679	150,118
遞延	(98,709)	6,032
本期間稅項開支總額	8,970	156,150



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

9. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本期間(虧損)/溢利(就與永續資本證券有關的分派作出調整)及本期間已發行的普通股加權平均數7,225,633,000股(截至二零二一年六月三十日止六個月：7,197,354,000)股計算。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月就攤薄呈列之每股基本(虧損)/盈利金額並無作出調整，原因是認股權證之影響對所呈列之每股基本(虧損)/盈利金額具反攤薄作用。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利(續)

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃基於下列數據計算：

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

11. 物業及設備

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已添置物業及設備1,116,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：48,678,000港元)，並不包括通過業務合併所收購之物業及設備。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

12. 投資物業

	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
於一月一日之賬面值	4,537,957	3,774,285
轉撥自完成待售物業	—	39,041
公平值調整之虧損淨額	(130,084)	(54,331)
匯兌調整	(195,712)	43,340
於六月三十日之賬面值	4,212,161	3,802,335

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二零二二年及二零二一年六月三十日進行重新估值。

竣工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。

於二零二二年及二零二一年六月三十日，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)

二零二二年六月三十日

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(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

13. 貿易應收款項

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
物業銷售之應收款項及應收租金	(a)	171,758	130,488
城市更新項目之應收款項			
關聯方	26(c)	15,938,084	15,874,404
第三方		444,450	343,952
	(b)	16,382,534	16,218,356
減：減值撥備		(715,108)	(702,952)
城市更新項目之應收款項淨額		15,667,426	15,515,404
總計		15,839,184	15,645,892
分類作非流動資產之部份		(2,073,309)	(2,037,831)
流動部分		13,765,875	13,608,061

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

13. 貿易應收款項(續)

- (a) 於報告期末，物業銷售及租金之貿易應收款項基於收入確認日期或發票日期並扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

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

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

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

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：

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

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

14. 預付款項、其他應收款項及其他資產

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
預付建築成本及其他		1,187,579	932,305
預付營業稅及其他徵費		155,597	174,016
向一名承包商支付的項目按金	(a)	167,370	199,563
應收代價	(b)	776,437	812,132
取得合約之成本		2,760	24,745
其他應收款項			
關聯方	(c), 26(c)	1,329,045	38,662
第三方		194,050	299,899
		1,523,095	338,561
		3,812,838	2,481,322
減值撥備		(73,738)	(11,237)
		3,739,100	2,470,085

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

14. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

附註：

- (a) 向本集團一名承包商支付的項目按金為無抵押、按年利率12%計息及按要求償還。
- (b) 應收款項與將於城市更新項目完成後轉移予本集團之若干有待發展物業(可銷售面積約38,179平方米)有關，並構成出售廣州御宏投資有限公司(在中國從物業改建項目之公司)之100%股權之總代價的一部份。出售之進一步詳情載於本公司分別日期為二零二零年四月二十二日之公告及日期為二零二零年六月二十四日之通函。
- (c) 於二零二二年六月三十日，1,252,220,000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截至二零二二年六月三十日止六個月已終止，而其他應收款項獲重新分類為以攤銷成本列賬的其他應收款項。餘額為無抵押、免息及按互相協定之條款償還。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

15. 按公平值計入損益之金融資產

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
按公平值計量之其他應收款項	(a)	—	1,879,776
按公平值計量之其他非上市投資	(b)	47,791	74,450
		47,791	1,954,226
分類為非流動資產部分		(13,880)	(43,872)
流動部分		33,911	1,910,354

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

15. 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，按公平值計量之其他應收款項 1,879,776,000 港元指就若干與關聯方於中國的物業發展項目配置之資金，其被分類為按公平值計入損益之金融資產。根據屬於本集團一般業務過程的相關項目管理服務協議，本集團同意向若干物業發展項目提供資金及管理服務。作為回報，本集團有權享有一項固定收入(即所提供之總資金之特定百分比)及參考項目之財務表現釐定之浮動回報。其他應收款項之公平值乃根據管理層估計物業發展項目產生之預期未來現金流量計算之折現現金流量預測釐定。計算現金流量預測所用之折現率介乎 20.6% 至 24.6%。截至二零二二年六月三十日止六個月，項目管理服務協議已終止，按公平值計量之其他應收款項 1,891,394,000 港元獲重新分類為以攤銷成本列賬的其他應收款項。
- (b) 於二零二二年六月三十日，本集團已認購總額 47,791,000 港元(二零二一年十二月三十一日：74,450,000 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)

二零二二年六月三十日

16. 現金及銀行結餘

		於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
受限制現金			
建築項目之擔保存款	(a)	102,521	122,322
就本集團獲授之銀行借款 抵押之定期存款	19(a)(v)	768,877	965,284
		871,398	1,087,606
初始期限超過三個月之定期存款	(b)	—	892,746
現金及現金等值項目	(c)	130,949	83,624
		1,002,347	2,063,976

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

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。於二零二二年六月三十日，有關擔保存款為102,521,000港元(二零二一年十二月三十一日：122,322,000港元)。
- (b) 本集團初始期限超過三個月之定期存款於二零二一年十二月三十一日之加權平均實際年利率為每年1.70%。
- (c) 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)

二零二二年六月三十日

17. 貿易及其他應付款項

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項及應付票據	(a)	3,297,817	3,394,395
應付關聯方款項	26(c)	51,945	235,482
應付一間合營企業款項	26(c)	5,847	6,115
應付最終控股公司款項	26(c)	369,391	470,397
其他應付款項及應計費用	(b)	1,071,284	1,122,603
應付其他稅項		800,597	759,338
		5,596,881	5,988,330
分類為流動負債部分		(5,227,490)	(5,517,933)
非流動部分		369,391	470,397

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

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：

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

貿易應付款項及應付票據為不計息且無抵押。

於二零二二年六月三十日，貿易應付款項23,071,000港元(二零二一年十二月三十一日：17,644,000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26(c))。

- (b) 於二零二二年六月三十日，其他應付款項53,945,000港元(二零二一年十二月三十一日：56,425,000港元)乃應付本集團非控股股東款項，並無抵押、免息及應要求償還(附註26(c))。

18. 衍生金融工具

二零一九年認股權證(如附註19(b)所述)於二零二二年六月三十日及二零二一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。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

19. 計息銀行及其他借款

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
分析為：		
需於下列時間償還之銀行借款：		
一年內或按要求	1,844,278	1,913,396
第二年	2,207,297	2,325,535
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,268,901	2,773,810
超過五年	2,045,892	2,274,314
	8,366,368	9,287,055
需於下列時間償還之其他借款：		
一年內或按要求	4,032,023	3,861,333
第二年	2,909,572	2,821,063
第三年至第五年(包括首尾兩年)	737,211	1,377,912
	7,678,806	8,060,308
優先票據：		
一年內或按要求	1,887,753	1,841,783
需於下列時間償還之租賃負債：		
一年內或按要求	3,160	6,850
分類作流動負債之部分	17,936,087 (7,767,214)	19,195,996 (7,623,362)
非流動部分	10,168,873	11,572,634

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

19. 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288,907,000港元(二零二一年十二月三十一日：772,729,000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2,730,211,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,436,444,000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4,363,545,000港元(二零二一年十二月三十一日：11,502,841,000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2,439,624,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,563,684,000港元)之完成待售物業已作抵押；
- (v) 本集團於報告期末之賬面總值約768,877,000港元(二零二一年十二月三十一日：965,284,000港元)之初始期限超過三個月之定期存款已作抵押(附註16)；
- (vi) 本集團於報告期末之賬面總值約1,101,051,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,193,718,000港元)之於一間聯營公司之權益已作抵押；



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

19. 計息銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(a) (續)

- (vii) 本公司之最終控股公司融德就本集團於報告期末之借款253,128,000港元(二零二一年十二月三十一日：291,670,000港元)執行之本公司股本權益已作抵押；
- (viii) 本集團若干附屬公司就本集團於報告期末之借款8,621,278,000港元(二零二一年十二月三十一日：5,563,725,000港元)之股本權益已作抵押；
- (ix) 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1,887,753,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,841,783,000港元)簽立之企業擔保或提供之抵押；
- (x) 本公司就本集團於報告期末之借款10,448,582,000港元(二零二一年十二月三十一日：7,868,993,000港元)簽立之企業擔保；
- (xi) 本公司之若干董事就本集團於報告期末之借款12,876,628,000港元(二零二一年十二月三十一日：7,786,666,000港元)簽立之個人擔保；及
- (xii) 廣東珠光集團就本集團於報告期末之借款13,427,305,000港元(二零二一年十二月三十一日：14,299,719,000港元)提供之抵押及擔保。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

19. 計息銀行及其他借款(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一九年九月二十二日，本公司已發行本金總額為410,000,000美元之三年期有抵押擔保優先票據(「二零一九年優先票據」)，以結清於二零一六年發行之優先票據。本公司可自行選擇於發行日期後第十二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二零一九年優先票據。本公司須於發行日期後第十二個月當日贖回當時未償還本金額之10%，並須於發行日期後第二十四個月當日贖回當時未償還本金額之10%。二零一九年優先票據之餘下未償還本金額將於二零二二年九月二十一日到期。二零一九年優先票據以美元計值，並按年利率11%計息。於二零二二年六月三十日，本金總額為242,850,000美元之二零一九年優先票據尚未贖回。

於發行二零一九年優先票據之同時，本公司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(「二零一九年認股權證」)，可以初步行使價本公司每股普通股1.6148港元認購本公司297,064,651股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司已收到二零一九年認股權證持有人的行使通知，內容有關行使二零一九年認股權證隨附之認購權，本公司已向二零一九年認股權證持有人配發及發行合共31,215,506股普通股。於二零二一年八月，二零一九年認股權證之行使價已調整至每股普通股1.54港元。於二零二二年六月三十日，二零一九年認股權證總行使金額為55,037,589美元，即本公司仍未流通之278,761,814股普通股。二零一九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。

於二零二二年六月三十日，融德已就本集團之優先票據1,887,753,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,841,783,000港元)提供抵押及擔保。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

19. 計息銀行及其他借款(續)

附註：(續)

- (c) 於二零二二年六月三十日，本集團賬面值為591,637,000港元(二零二一年十二月三十一日：745,260,000港元)、15,007,861,000港元(二零二一年十二月三十一日：16,113,464,000港元)及2,336,589,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,337,272,000港元)之銀行及其他借款分別以港元、人民幣及美元計值。

20. 股本

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
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 7,225,632,753股 (二零二一年：7,225,632,753股) 每股面值0.1港元之普通股	722,564	722,564

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

21. 永續資本證券

- (i) 於二零一八年十月二十九日，本公司發行本金額為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)

二零二二年六月三十日

22. 於過往年度之業務合併

於二零二零年十二月，本集團與本集團之關聯方廣東珠光集團訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣900,000,000元(相當於1,071,909,000港元)收購廣州發展汽車城有限公司(「AEC」，本集團當時擁有51%權益的合營企業)之49%股權。該收購是本集團擴充策略的一部分，以擴大其在中國物業發展市場的市場份額。收購事項已於二零二一年三月完成，自此AEC成為本公司之全資附屬公司。

於批准刊發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期財務資料之日期，上述收購事項所產生之可識別資產及負債之公平值評估尚未落實，因此，於收購日期確認之資產及負債之公平值只是暫時釐定。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

22. 於過往年度之業務合併(續)

AEC於收購日期之可識別資產及負債之暫定公平值如下：

	於收購日期確認 之暫定公平值 千港元
物業及設備	399
發展中物業	8,992,168
預付款項、其他應收款項及其他資產	636,392
預付所得稅	7,763
受限制現金	48,076
現金及現金等值項目	5,590
合約負債	(114,489)
貿易及其他應付款項	(1,963,888)
計息銀行及其他借款	(3,654,717)
遞延稅項負債	(1,244,204)
可識別資產淨值公平值總額	2,713,090
議價收購之暫定收益	(257,505)
	2,455,585



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

22. 於過往年度之業務合併(續)

千港元

按以下方式償付：

現金	655,055
其他應付款項	416,854
於收購日期AEC原有權益之公平值	1,383,676
	<hr/>
	2,455,585

關於收購AEC之現金流量分析如下：

千港元

現金代價	(655,055)
已收購現金及現金等值項目	5,590
	<hr/>
計入來自投資活動之現金流量之現金及 現金等值項目之流出淨額	(649,465)

自二零二一年三月完成收購AEC以來，AEC為本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之綜合損益表錄得虧損38,725,000港元。

倘合併於期初進行，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之溢利應為266,145,000港元。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

23. 簡明綜合現金流量表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月，根據行使二零一九年認股權證以抵銷相同本金額之二零一九年優先票據，本集團已發行15,215,506股普通股，總代價為24,570,000港元。

24. 財務擔保

截至報告期末，本集團有以下財務擔保：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
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	2,998,422	4,886,244

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。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

24. 財務擔保(續)

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。

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。

初步確認時該等擔保之公平值及預期信貸虧損撥備並不重大，原因是董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業之可變現淨值足以償付未償還按揭本金連同累計利息以及罰金。

25. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本及其他承擔：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備： 發展中物業	831,079	1,603,026

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

26. 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
朱慶淞先生(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	董事會副主席、本公司之執行董事，及本公司 之主要管理人員成員
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
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



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

26. 關聯方交易(續)

(a) 名稱及與關聯方關係(續)

名稱	關係
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
深圳市珠光房地產有限公司 (「深圳市珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
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
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
三亞蘭天投資有限公司 (「三亞蘭天投資」)	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)

二零二二年六月三十日

26. 關聯方交易(續)

(a) 名稱及與關聯方關係(續)

名稱	關係
香河珠光房地產開發有限公司 (「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
廣州悅居房地產有限公司 (「悅居」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州發展汽車城有限公司 (「AEC」)	本集團之合營企業(於二零二一年三月成為 本公司全資附屬公司)
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
廣州石祺房地產有限公司 (「石祺」)	本集團之合營企業
廣州盈富投資有限公司 (「廣州盈富投資」)	中山市珠光房地產有限公司之非控股股東
廣州市東置置業發展有限公司 (「廣州東置」)	廣州鴻悅投資有限公司之非控股股東

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

26. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易

除中期財務資料其他部份所詳述之交易及結餘外，期內，本集團與關聯方有以下重大交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
自廣東珠光集團及其附屬公司 之城區改建項目之融資部分 收入	(i)	923,673	954,462
自廣東珠光集團之利息收入	(ii)	—	43,783
自AEC之服務收入	(iii),(iv)	—	8,255
自廣東珠光集團及其附屬公司 之服務收入	(iii)	20,635	28,492
向廣州珠光物業管理支付 之物業管理服務費	(iii)	7,037	8,134
支付予廣州珠光投資 之租賃開支	(iii)	4,169	—

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

26. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易(續)

附註：

- (i) 融資部分收入乃根據相關協議條款來自與城區改建項目有關之應收款項。
- (ii) 利息收入乃由收購一項物業開發項目股權之按金按互相協定之利率產生。
- (iii) 上述交易乃根據相關協議條款進行。
- (iv) 該金額指截至二零二一年六月三十日止六個月，直至於二零二一年三月完成收購AEC日期所收到的服務收入。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

26. 關聯方交易(續)

(c) 涉及關聯方之未償還結餘：

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團與關聯方有以下重大結餘：

附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
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	4,098,045	4,091,788
— 廣州珠光房地產	7,065,260	6,856,574
— 廣州從化珠光投資	1,439,756	1,615,252
— 深圳市珠光房地產	590,915	619,756
— 廣州珠光投資	2,744,108	2,691,034
13	15,938,084	15,874,404

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

26. 關聯方交易(續)

(c) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
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			
— 北京全營	(i)	1,754	4,073
— 廣東珠光集團	(i)	6,204	—
— 廣州珠光房地產	(i)	—	12,231
— 廣州珠光物業管理	(i)	1,094	465
— 怡發實業	(i)	11,552	—
— 悦居	(i)	—	9,173
— 香河珠光房地產	(i)	1,239	2,446
— 三亞蘭天投資	(i)	—	10,274
— 北京珠光房地產	(ii)	1,307,202	—
	14	1,329,045	38,662

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

26. 關聯方交易(續)

(c) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
計入按公平值計入損益 之金融資產之應收 關聯方款項			
— 北京珠光房地產	15(a)	—	1,879,776
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	(iii)	3,032	—
— 廣州珠光物業管理	17(a)	23,071	17,644
		26,103	17,644
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		25,149	206,812
— 廣州珠光物業管理		26,751	27,447
— 廣東豐順鹿湖		45	1,223
	17, (iii)	51,945	235,482
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, (iii)	5,847	6,115

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

26. 關聯方交易(續)

(c) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
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	42,096	44,031
— 廣州東置	11,849	12,394
17(b)	53,945	56,425
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, (iv) 369,391	470,397



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

26. 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) 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之應收關聯方款項乃無抵押、免息及按要求收取。
- (iii) 計入貿易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。
- (iv) 於二零二二年六月三十日，計入其他應付款項之應付最終控股公司融德款項 348,368,000 港元(二零二一年十二月三十一日：330,965,000 港元) 乃為無抵押，按年利率 12% 計息，並於二零二四年償還。剩下結餘乃為無抵押、免息及須於一年後償還。

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

26. 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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
袍金	720	720
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	8,711	13,578
退休金計劃供款	123	36
	8,834	13,614
	9,554	14,334



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

27. 金融工具的公平值及公平值等級

本集團金融工具於二零二二年六月三十日及二零二一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、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份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份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份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。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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)

二零二二年六月三十日

27. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

衍生金融工具採用類似於遠期定價及互換模型的現值方法的估值技術進行計量。模型涵蓋多個市場可觀察到的輸入數據，包括對手方信貸質素、即期及遠期匯率以及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

公平值等級

下表說明本集團金融工具公平值計量等級：

於二零二二年六月三十日

(未經審核)	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	—	—	47,791	47,791
金融負債				
衍生金融工具	—	—	6,293	6,293

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

27. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

於二零二一年十二月三十一日

(經審核)	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	—	—	1,954,226	1,954,226	
金融負債					
衍生金融工具	—	—	121,781	121,781	

中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

27. 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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
按公平值計入損益之金融資產：		
於期／年初	1,954,226	3,958,041
期／年內公平值變動	193,866	381,434
期／年內出售	(177,036)	(2,481,261)
轉撥至其他應收款項	(1,891,394)	—
匯兌調整	(31,871)	96,012
於期／年末	47,791	1,954,226
衍生金融工具：		
於期／年初	121,781	19,645
期／年內公平值變動	(116,265)	116,147
行使認股權證	—	(14,589)
匯兌調整	777	578
於期／年末	6,293	121,781



中期財務資料附註(續)

二零二二年六月三十日

27. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具的估值方法及公平值計量的輸入數據詳情分別於中期財務資料附註 15 及附註 18 披露。

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。

28. 比較金額

由於截至二零二一年十二月三十一日止年度的政策更改，簡明綜合現金流量表中若干項目的呈列已進行了修訂，以符合新訂的會計政策。因此，若干比較金額已重新分類及重列，以符合本期間的呈報。

29. 批准中期財務資料

董事會於二零二二年八月三十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二零二二年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

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。

本公司主席兼執行董事朱慶崧先生(又名朱慶伊先生)由銀建之行政總裁調任為聯席行政總裁，自二零二二年五月十三日起生效。

獨立非執行董事馮科博士已獲委任為粵港灣控股有限公司(一間其股份於聯交所主板上市之公司，股份代號：1396)之非執行董事，自二零二二年六月二十七日起生效。

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) 於二零二二年六月三十日，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：

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)	4,830,591,289	66.85%
廖騰佳	受控制法團之權益 (附註1)	4,830,591,289	66.85%

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)

附註：

1. 融德持有4,830,591,289股股份，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中擁有權益。據董事所知，於上述4,830,591,289股股份中，562,000,000股股份及3,361,112,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券及BNY HK。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 於二零二二年六月三十日之已發行股份總數(即7,225,632,753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，於二零二二年六月三十日，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，於二零二二年六月三十日，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	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
融德(附註1)	實益擁有人	4,830,591,289 (L)	66.85%

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數之概約百分比 (附註9)
建銀國際證券(附註1)	抵押權益	562,000,000 (L)	7.78%	—	—

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	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)		股本總數之 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及3)	受控制法團之權益	16,215,506 (L)	0.22%	49,718,355 (L)	0.69%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—
中國農業銀行股份 有限公司 (「中國農業銀行」) (附註2)	受控制法團之權益	1,000,000 (L)	0.01%	49,718,355 (L)	0.69%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註2)	受控制法團之權益	1,000,000 (L)	0.01%	49,718,355 (L)	0.69%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—

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	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)		股本總數之 概約百分比 (附註9)
中國建設銀行股份 有限公司(「中國建設 銀行」)(附註3)	受控制法團之權益	15,215,506 (L)	0.21%	—	—
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註4)	受控制法團之權益	3,361,788,000 (L)	46.53%	—	—
中國東方資產管理股份 有限公司 (「東方資產」) (附註5)	受控制法團之權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	144,909,586 (S)	2.01%
張芳榮(附註6)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	5.79%	8,622,119 (L)	0.12%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—

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	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)		股本總數之 概約百分比 (附註9)
荃興(附註6)	實益擁有人	418,500,000 (L)	5.79%	8,622,119 (L)	0.12%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—
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)	1.28%	—	—
	抵押權益	1,586,000,000 (L)	21.95%	—	—
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	15,000,000 (L)	0.21%	62,599,083 (L)	0.87%
		23,300,000 (S)	0.32%	—	—
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—

(L) 好倉

(S) 淡倉

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉(續)

(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4,830,591,289股股份。據董事所知，於上述4,830,591,289股股份中，562,000,000股股份及3,361,112,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券及BNY HK。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 根據中央滙金於二零二一年六月九日存檔之權益披露通知(「中央滙金通知」)，Heroic Day持有3,362,112,000股股份及49,718,355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。根據中央滙金通知及財政部於二零一九年十月十五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、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。
3. 根據中國建設銀行於二零二一年六月八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3,376,327,506股股份之直接權益，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。



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)

4. 根據BNY於二零一九年九月二十四日存檔之權益披露通知，Bank of New York Mellon持有3,361,788,000股股份之直接權益及可供借出的股份合共588,000股，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. 根據東方資產於二零一九年十一月二十八日存檔之權益披露通知，Blooming Rose持有3,361,112,000股股份之直接權益及144,909,586股相關股份之淡倉，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持有之股份及相關股份中擁有權益。
6. 根據荃興於二零二一年一月五日存檔之權益披露通知，荃興(由張芳榮先生全資擁有)持有3,779,612,000股股份及8,622,119股相關股份之直接權益。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。

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)

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各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。
8. 根據CCAM、中國信達(香港)控股有限公司(「CCHK」)及信達於二零二一年六月十八日存檔之權益披露通知，信達持有3,376,112,000股股份及62,599,083股相關股份之直接權益以及23,300,000股股份之淡倉。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及相關股份中擁有權益。
9. 於二零二二年六月三十日之已發行股份總數(即7,225,632,753股股份)被用於計算於本公司之持股概約百分比。



主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉(續)

- (b) 除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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、出售或贖回任何上市證券。

企業管治

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的適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

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

審核委員會

董事會審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採用之會計原則和政策並與管理層討論有關稽核、內部監控及財務報告事項，包括審閱截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料及本中期報告，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

本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告載列上市規則所要求之所有資料，將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.zhuguang.com.hk)刊載，並將寄發予股東。

感謝

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

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶崧

香港，二零二二年八月三十日