

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



珠光控股 ZHUGUANG HOLDINGS

ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

珠光控股集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

二零二三年中期業績

珠光控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三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二零二二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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按經營分部收入：		
— 物業發展	194,540	282,593
— 項目管理服務	656,673	923,673
— 物業投資及酒店營運	115,934	130,352
投資物業之公平值虧損淨額	(49,289)	(130,084)
本期間虧損	(91,704)	(450,454)
母公司擁有人應佔本期間虧損	(66,923)	(453,220)
	<hr/>	<hr/>
	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
資產總值	35,962,490	37,119,082
負債總值	28,987,921	29,767,564
權益總值	6,974,569	7,351,518
	<hr/>	<hr/>

* 所譯中文名稱僅供識別

管理層討論及分析

市場及業務回顧

二零二三年上半年，由於主要經濟體尚未出現明顯改善，不確定性風險有所上升，環球經濟仍然充滿挑戰。鑑於通脹壓力、利率上升、信貸收緊和地緣衝突等多重因素的影響，全球經濟增長顯著放緩。

於回顧期內，中國經濟面對內外部風險持續。出現與國內房地產行業相關違約消息、消費動能疲弱和與房地產行業相關的風險加劇對中國的經濟增長帶來挑戰。政府先前就房地產行業出台「房住不炒」及「因地制宜」等調控政策繼續生效，發揮穩定地價、樓價及市場預期的作用。穩定房地產市場仍然是中國政府的決策重點。中國政府從二零二二年推出支持房地產行業平穩發展的政策，例如要求金融機構向擁有良好企業管治的民營房地產公司延長貸款的「16條」，以及旨在通過拓寬信貸、債券和股權三種融資渠道以促進房地產融資的「三箭齊發」。這些政策持續將進一步穩定購房者的預期和對房地產市場的信心。

從二零二二年起，即「十四五」規劃的第二個年頭，中國政府延續其加強城鎮老舊社區改造和社區建設，此與本公司的全資附屬公司及本公司城市更新組成員廣州珠光城市更新集團有限公司（「廣州珠光城市更新」）的持續理念不謀而合。

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各城市更新項目專案工作，確保本集團未來最重要的土地供應來源，並強化本集團未來發展特色和競爭優勢。本集團與其戰略合作夥伴共同發展之優質若干城市更新項目已正邁進成熟階段，因此，本集團將速使與其戰略合作夥伴之合作步伐，以使強化並鞏固作為「城市更新專家」的行業地位。

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

物業發展及銷售

於回顧期間，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中華人民共和國（「中國」）一線及主要二線城市。本集團已於回顧期間完成合約銷售額約1,345,027,000港元及已售合約建築面積（「建築面積」）約36,867平方米（「平方米」），較二零二二年同期分別增加約70.5%及47.1%。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	1,075,700	15,164
珠光新城國際	118,801	2,412
珠光·新城御景（「新城御景」）	63,027	7,764
御景雅苑	40,526	3,823
珠光·御景山水花園（「御景山水花園」）	23,080	2,731
珠光·天湖御景花園（「天湖御景」）	6,169	654
珠光·逸景	120	109
	<hr/>	<hr/>
	1,327,423	32,657
停車場	17,604	4,210
	<hr/>	<hr/>
	1,345,027	36,867

於二零二三年六月三十日，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391,245平方米。於二零二三年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為4,249平方米。於回顧期間，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約15,164平方米之合約銷售額約1,075,700,000港元。

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。於二零二三年六月三十日，服務式公寓可供出售的總建築面積約24,570平方米已交付。本集團指定該物業的約539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2,412平方米之合約銷售額約118,801,000港元。

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。於二零二三年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為229,224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。於回顧期間，「新城御景」錄得建築面積約7,764平方米之合約銷售額約63,027,000港元。

御景雅苑 — 50% 權益

「御景雅苑」位於中國廣東省中山市南區福湧果基。該項目的佔地面積及可供開發的總建築面積分別為約 15,745 平方米及約 38,005 平方米。該項目已於二零二零年發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場。於二零二三年六月三十日，該項目累計交付之總建築面積約為 22,626 平方米。於回顧期間，「御景雅苑」錄得建築面積約 3,823 平方米之合約銷售額約 40,526,000 港元。

御景山水花園 — 100% 權益

「御景山水花園」位於中國廣東省廣州市從化江浦鎮九里步區省道 G105 線地段（「G105 國道」），連接往來廣州市的多條高速公路，離從化市中心 20 分鐘車程，離從化溫泉鎮 10 分鐘車程。佔地面積約 294,684 平方米，為一個商住綜合項目，包括住宅大樓及臨街商舖及停車場。可供出售的總建築面積約 757,633 平方米，項目分為四期進行。於二零二三年六月三十日，該項目累計交付之總建築面積約為 708,740 平方米。於回顧期間，「御景山水花園」錄得建築面積約 2,731 平方米之合約銷售額約 23,080,000 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 186,894 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。於二零二三年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為 139,130 平方米。於回顧期間，「天湖御景」錄得建築面積約 654 平方米之合約銷售額約 6,169,000 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。於二零二三年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為149,628平方米。於回顧期間，「珠光·逸景」錄得建築面積約109平方米之合約銷售額約120,000港元。

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。於二零二三年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為87,267平方米。

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。於二零二三年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為39,627平方米。

天鷹項目 — 100% 權益

「天鷹項目」位於中國廣東省廣州市從化區江浦街，毗鄰G105國道，僅十分鐘車程便可到達從化中心商業服務區，一小時車程則可到達廣州市。該項目的佔地面積及可供出售的總建築面積分別為約22,742平方米及約59,679平方米。該項目計劃開發為配備有商舖及若干公共設施的低密度時尚住宅綜合項目，已於二零一九年竣工。於二零二三年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為52,579平方米。

梅州潮塘項目 — 100% 權益

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

珠控國際中心 — 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。於二零二三年六月三十日，已售出寫字樓及停車場的總建築面積約43,824平方米，該物業的約5,109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60,891平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

土地儲備

本集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城市更新項目及收購其他物業發展項目。於二零二三年六月三十日，本集團於中國的土地儲備合共約為817,533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）。

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
- (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656,673,000港元，而二零二二年同期則錄得約923,673,000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。

物業投資及酒店營運

於二零二三年六月三十日，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(二零二二年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約60,891平方米(二零二二年十二月三十一日：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(二零二二年十二月三十一日：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(二零二二年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約12,022平方米(二零二二年十二月三十一日：12,911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68,698,000港元，與二零二二年同期約90,033,000港元相比減少約23.7%。本集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。本集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為本集團產生穩定現金流量之投資組合。

於二零二三年六月三十日，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47,236,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：40,319,000港元)。

展望

展望二零二三年下半年環球經濟仍面臨多重挑戰和不穩定，通脹和地緣衝突等多重因素對全球經濟的影響將持續。

儘管預料疫情後經濟將持續復甦，但鑑於全球經濟不明朗，中國房地產行業於二零二三年下半年仍然面臨巨大的挑戰。「穩」仍是中國政府在房地產行業的重點，中國多地城市實施放寬購房者信貸條件的政策，以滿足買家的合理住房需求。中國政府持續實施金融政策及調控政策等多角度的房地產行業發展利好政策，從而放寬物業限購。房地產行業正逐步走向新發展模式，地理位置及產品質素將成為購房者決策的關鍵因素。

本集團之待售貨量仍將集中在廣州地區之準現房項目，本集團未來將繼續加大廣州地區的推售力度。廣州地區仍將為本集團二零二三年下半年的重點銷售區域，而本集團將緊盯在售市場的銷售節奏。就獲取土地而言，本集團將提速落實與其戰略合作夥伴之合作步伐以支撐其未來發展需求的策略。

本集團將持續並圍繞「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967,147,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：1,336,618,000港元)，與二零二二年同期相比減少約27.6%。

於回顧期間之物業發展收入約為 194,540,000 港元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：282,593,000 港元)。該減少主要由於回顧期間交付的物業數目較二零二二年同期減少所致。

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 656,673,000 港元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：923,673,000 港元)。該減少主要由於本集團於回顧期間擁有之項目管理服務協議的數量減少。

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 115,934,000 港元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：130,352,000 港元)。本集團自投資物業產生之租金收入由截至二零二二年六月三十日止六個月約 90,033,000 港元減少至回顧期間約 68,698,000 港元，主要是由於本集團於回顧期間已出租的投資物業建築面積減少所致。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 47,236,000 港元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：40,319,000 港元)。

毛利

本集團之毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月約 1,070,626,000 港元減少至回顧期間約 744,974,000 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

相比二零二二年同期約 130,084,000 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 49,289,000 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二零二三年六月三十日有所減少所致。

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 74,117,000 港元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：178,909,000 港元)。該減少乃主要由於本集團就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約 116,265,000 港元 (在對本公司於二零一九年發行之認股權證 (「二零一九年認股權證」) 進行公平值評估後)，因所有二零一九年認股權證已於二零二二年十一月二十七日期滿，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二零二二年六月三十日止六個月的約233,919,000港元減少至回顧期間約176,949,000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，導致行政費用較二零二二年同期減少。

其他開支

本集團之其他開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的約668,516,000港元減少至回顧期間約56,250,000港元。該減少乃主要由於本集團截至二零二二年六月三十日止六個月錄得之外匯虧損約638,099,000港元，而於回顧期間並無該項目。其他開支主要包括本集團發展中物業減值約22,000,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

由於本集團相關項目管理服務協議分類為按公平值計入損益之金融資產，據此本集團同意向其客戶提供項目管理服務的一項物業發展項目已於二零二二年完成，故本集團於回顧期間並無錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值變動（截至二零二二年六月三十日止六個月：約193,866,000港元）。

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27,863,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：43,261,000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。本集團於二零二三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492,911,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：700,200,000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二零二二年同期減少所致。

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69,159,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：83,293,000港元)、土地增值稅約11,478,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：24,386,000港元)及遞延稅項抵免約8,390,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：98,709,000港元)入賬列作本集團於回顧期間之所得稅開支總額約72,247,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：8,970,000港元)。於回顧期間之所得稅開支總額增加乃主要由於本集團於回顧期間錄得之遞延稅項抵免較二零二二年同期有所減少所致。

本期間虧損

本集團於回顧期間之虧損約為91,704,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：450,454,000港元)。該變動乃主要由於(1)本集團錄得之融資成本淨額由截至二零二二年六月三十日止六個月約700,200,000港元減少至回顧期間約492,911,000港元，主要由於本集團之計息銀行及其他借款於回顧期間有所減少；(2)本集團錄得之其他開支由截至二零二二年六月三十日止六個月約668,516,000港元減少至回顧期間約56,250,000港元，主要由於本集團於回顧期間錄得之外匯虧損有所減少，但部分被以下項目所抵銷：(a)本集團項目管理服務收入由截至二零二二年六月三十日止六個月約923,673,000港元減少至回顧期間約656,673,000港元，乃由於本集團於回顧期間之項目管理服務協議數目有所減少所致；及(b)本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值變動約193,866,000港元，由於本集團已於二零二二年完成的相關項目管理服務協議分類為按公平值計入損益之金融資產，故於回顧期間並無該項目。

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

於二零二三年六月三十日，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650,333,000港元(二零二二年十二月三十一日：759,572,000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：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	6,996,917	7,318,223
其他借款：		
優先票據 — 有抵押	1,606,104	1,588,570
其他借款 — 有抵押	6,135,826	6,365,616
其他借款 — 無抵押及有擔保	30,000	30,000
租賃負債	14,356	16,900
	14,783,203	15,319,309

- (a) 於二零二三年六月三十日，本集團之銀行及其他借款為約14,783,203,000港元，其中約54.1%、24.0%、10.1%及11.8%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(二零二二年十二月三十一日：15,319,309,000港元，其中約41.7%、36.9%、9.4%及12.0%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)。於二零二三年六月三十日，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、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246,144,000港元(二零二二年十二月三十一日：283,830,000港元)、約12,491,779,000港元(二零二二年十二月三十一日：13,006,296,000港元)及約2,045,280,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,029,183,000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%(二零二二年十二月三十一日：7.00%至13.00%)之固定利率計息。約17.78%(二零二二年十二月三十一日：17.73%)的銀行貸款乃按介乎3.61%至9.00%(二零二二年十二月三十一日：3.61%至9.00%)之固定利率計息，而餘下約82.22%(二零二二年十二月三十一日：82.27%)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。於二零二三年六月三十日，本集團資產負債比率為67%(二零二二年十二月三十一日：66%)。

- (c) 於二零二三年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約6,997,000,000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、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發展汽車城有限公司)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。
- (d) 於二零二三年六月三十日，本集團擁有尚未償還之優先票據，本金總額為210,000,000美元(相當於約1,606,000,000港元)，由下列各項作抵押及擔保：(i)融德投資有限公司(「融德」)擁有3,000,000,000股本公司股份(「股份」)；(ii)本公司附屬公司，即靄德投資有限公司(「靄德」)、通興投資有限公司(「通興」)、嘉鋒投資有限公司(「嘉鋒」)、誠昌控股有限公司(「誠昌」)、創豪國際投資有限公司(「創豪」)、毅冠有限公司(「毅冠」)、達東投資有限公司(「達東」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、惠豐投資有限公司(「惠豐」)、利博控股有限公司(「利博」)、高澤投資有限公司(「高澤」)、愉興有限公司(「愉興」)、保鋒投資有限公司(「保鋒」)、寶豪國際有限公司(「寶豪」)、盈信國際控股有限公司(「盈信」)、銳智控股有限公司(「銳智」)、南興控股有限公司(「南興」)、速溢有限公司(「速溢」)、智博控股有限公司(「智博」)、通利發展有限公司(「通利」)、泰恒發展有限公司(「泰恒」)、華聲投資有限公司(「華聲」)以及珠光集團有限公司(「珠光集團」)之100%股本權益；(iii)由融德、珠光集團、南興、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、創豪、毅冠、達東、冠恒、惠豐、利博、高澤、愉興、保鋒、寶豪、盈信、智博、通利、泰恒、華聲、銳智及速溢簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

- (e) 於二零二三年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約 6,136,000,000 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) 由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保；(ix) 融德擁有之 923,582,000 股股份；及(x) 本公司擁有之 681,240,022 股銀建股份。
- (f) 於二零二三年六月三十日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款 30,000,000 港元，由執行董事朱慶淞先生簽立之個人擔保作擔保。

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：

二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
千港元	千港元

就授予本集團物業買方之

按揭融資額度向銀行提供擔保

4,050,057

2,706,018

本集團已為其物業單位的若干買方安排銀行融資，並擔保該等買方履行償還責任。該等擔保於下列較早時間解除：(i) 簽發房地產所有權證（通常在擔保登記完成後平均兩至三年期間內可取得）；或(ii) 物業買方全數清償按揭貸款。

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

除上文披露之該等財務擔保合約外，本集團於二零二三年六月三十日並無重大或然負債(二零二二年十二月三十一日：無)。

匯率

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

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團共僱用862名員工於香港及中國工作(二零二二年十二月三十一日：883名)。於回顧期間，本集團的整體員工成本約為93,576,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：120,512,000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。大部分高級管理層已為本集團工作多年。

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收入	5	967,147	1,336,618
銷售成本		(222,173)	(265,992)
毛利		744,974	1,070,626
投資物業之公平值虧損淨額		(49,289)	(130,084)
其他收入及收益	5	74,117	178,909
銷售及營銷開支		(15,115)	(16,348)
行政費用		(161,834)	(217,571)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動		–	193,866
金融資產之減值虧損淨額		(35,287)	(108,919)
其他開支		(56,250)	(668,516)
融資成本淨額	6	(492,911)	(700,200)
應佔一間聯營公司虧損		(27,863)	(43,261)
應佔合營企業溢利		1	14
除稅前虧損	7	(19,457)	(441,484)
所得稅開支	8	(72,247)	(8,970)
本期間虧損		(91,704)	(450,454)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(66,923)	(453,220)
非控股權益		(24,781)	2,766
		(91,704)	(450,454)
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	(1.40)	(6.74)

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
本期間虧損	(91,704)	(450,454)
本期間其他全面(虧損)/收益		
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益：		
換算海外業務的匯兌差額	(282,352)	101,378
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	(2,893)	(49,406)
	<hr/>	<hr/>
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益淨額	(285,245)	51,972
	<hr/>	<hr/>
本期間其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(285,245)	51,972
	<hr/>	<hr/>
本期間全面虧損總額	(376,949)	(398,482)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(350,491)	(386,796)
非控股權益	(26,458)	(11,686)
	<hr/>	<hr/>
	(376,949)	(398,482)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務狀況表

		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 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		264,850	289,286
投資物業		3,578,292	3,770,968
無形資產		6,225	7,020
於合營企業之投資		10,753	11,098
於一間聯營公司之投資		830,627	861,383
貿易應收款項	11	5,637,994	4,188,597
按公平值計入損益之金融資產		12,874	13,288
遞延稅項資產		11,177	22,241
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		10,352,792	9,163,881
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
發展中物業		8,388,196	8,396,103
完成待售物業		4,462,379	4,661,335
貿易應收款項	11	9,186,849	10,429,190
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,722,676	3,515,242
預付所得稅		186,250	180,325
按公平值計入損益之金融資產		13,015	13,434
現金及銀行結餘		650,333	759,572
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		25,609,698	27,955,201
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
合約負債		2,769,537	2,635,440
貿易及其他應付款項	12	5,469,652	5,742,819
計息銀行及其他借款		8,005,887	6,381,265
所得稅應付款項		3,441,257	3,467,128
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		19,686,333	18,226,652
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		5,923,365	9,728,549
		<hr/>	<hr/>
資產總值減流動負債		16,276,157	18,892,430
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動負債			
其他應付款項	12	420,468	406,731
計息銀行及其他借款		6,777,316	8,938,044
遞延稅項負債		2,103,804	2,196,137
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		9,301,588	11,540,912
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		6,974,569	7,351,518
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		722,564	722,564
儲備		5,026,981	5,411,472
		<hr/>	<hr/>
永續資本證券		5,749,545	6,134,036
		1,153,753	1,119,753
		<hr/>	<hr/>
非控股權益		6,903,298	7,253,789
		71,271	97,729
		<hr/>	<hr/>
權益總值		6,974,569	7,351,518
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 公司及集團資料

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

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

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

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

2. 呈列基準

於二零二三年六月三十日，儘管本集團錄得流動資產淨值5,923,000,000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8,006,000,000港元，當中包括(1)有抵押借款508,000,000港元(尚未按二零二三年六月三十日的預定還款日期償還)；及(2)其他有抵押借款(其原到期日為報告期結束後的一年以上)1,445,000,000港元(已重新分類為流動負債)。於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為650,000,000港元，其中61,000,000港元為不受限制。

於二零二三年六月三十日，508,000,000港元的有抵押借款並無按預定還款日期償還及尚未償還。於報告期結束後及截至本中期財務資料獲批准當日，本集團有額外借款328,000,000港元並無按預定還款日期償還。本集團一直與相關金融機構積極討論延長還款日期或就上述借款進行再融資。董事預期延長還款日期或就該等借款進行再融資將於二零二三年十二月三十一日前完成。截至本中期財務資料獲批准當日，本集團並無收到關於立即償還任何該等借款的要求。

2. 呈列基準 (續)

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二零二三年六月三十日起至少十二個月持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用的融資來源。本集團制定了以下計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善現金流：

- (a) 本集團一直就本集團的業務計劃、營運及財務狀況與相關貸款人進行積極溝通。根據正在進行的討論，董事相信相關貸款人將不會行使其權利，要求本集團在相關貸款協議規定的還款日期前立即償還任何重大借款；
- (b) 本集團正積極與若干銀行及其他借款的貸款人就現有借款再融資進行討論；
- (c) 本集團將繼續加快發展中物業及完成物業的預售及銷售，以及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，期限為自報告期結束起計十二個月。融德已同意提供必要的財務支持，以使本集團能夠履行其到期債務，且在不出現嚴重縮減業務的前題下，能夠繼續開展其主要業務，以及同意不要求償還任何應付融德之款項(直到本集團能夠在不損害其財務狀況的情況下償還債務)。

董事已審閱管理層編製本集團自報告期結束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，並於報告期結束起的未來十二個月內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)，並在必要時獲得額外的信貸融資；(c) 按照時間表成功及時收取城市更新項目的應收款項；及(d) 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，收回未償還的銷售所得款項及應收款項，並控制成本及資本開支，藉以有效管理營運資金。

2. 呈列基準 (續)

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本中期財務資料內反映。

3.1 編製基準以及會計政策及披露的變動

截至二零二三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，應連同本集團截至二零二二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二零二二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。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本	會計政策之披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂本要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者根據該等財務報表作出之決定，則有關會計政策資料則屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已自二零二三年一月一日起應用該修訂本。該修訂本對本集團中期簡明綜合財務資料並無任何影響，惟預計將影響本集團年度綜合財務報表之會計政策披露。
- (b) 香港會計準則第8號修訂本釐清會計估計變動與會計政策變動之間之區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響之貨幣金額。該修訂本亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。本集團已應用該修訂本於二零二三年一月一日或之後發生之會計政策變動及會計估計變動。由於本集團釐定會計估計之政策與該修訂本一致，故預期該修訂本不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

3.1 編製基準以及會計政策及披露的變動 (續)

- (c) 香港會計準則第12號修訂本「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」縮窄香港會計準則第12號初步確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生相等的應課稅及可扣減暫時差額之交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就此類交易產生之暫時差額確認遞延稅項資產(前提為有足夠應課稅溢利)及就此類交易產生之暫時差額確認遞延稅項負債。本集團於二零二二年一月一日就與租賃相關之暫時差額應用該修訂本，任何累積影響均確認為對該日適用之保留溢利或權益其他部分餘額之調整。此外，本集團已前瞻性地將修訂本應用於二零二二年一月一日或之後所發生除租賃以外之交易(如有)。

採納香港會計準則第12號修訂本對截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之母公司普通股權益持有人應佔每股普通及攤薄盈利、其他全面收益以及中期簡明綜合現金流量表並無任何影響。

3.2 已頒佈但尚未生效的修訂香港財務報告準則

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或投入 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ¹
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ¹

¹ 於二零二四年一月一日或以後開始的年度期間生效

² 無已釐定的強制生效日期惟可提前採納

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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團調整其可呈報經營分部，與本集團之戰略措施及營運保持一致，其中酒店業務已重組至物業投資及酒店營運分部。因此，本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核財務業績已按經重組之可呈報分部進行呈報，其三個經重組可呈報經營分部如下：

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

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核財務業績亦已進行重組，以符合新分部之呈列。

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。

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。

4. 經營分部資料(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 千港元	項目管理 服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元
分部收入：(附註5)				
銷售予外部客戶	<u>194,540</u>	<u>656,673</u>	<u>115,934</u>	<u>967,147</u>
分部業績	<u>(133,898)</u>	<u>621,386</u>	<u>24,450</u>	<u>511,938</u>
對賬：				
應佔一間聯營公司虧損				(27,863)
應佔合營企業溢利				1
融資成本淨額(租賃負債 利息除外)				(492,080)
企業及其他未分配開支				<u>(11,453)</u>
除稅前虧損				(19,457)
所得稅開支				<u>(72,247)</u>
本期間虧損				<u><u>(91,704)</u></u>

4. 經營分部資料(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 千港元 (經重列)	項目管理 服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元 (經重列)	總計 千港元
分部收入：(附註5)				
銷售予外部客戶	<u>282,593</u>	<u>923,673</u>	<u>130,352</u>	<u>1,336,618</u>
分部業績	<u>(172,679)</u>	<u>428,808</u>	<u>(62,362)</u>	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(於租賃負 債之利息除外)				(699,956)
企業及其他未分配開支				<u>(8,313)</u>
除稅前虧損				(441,484)
所得稅開支				<u>(8,970)</u>
本期間虧損				<u><u>(450,454)</u></u>

4. 經營分部資料(續)

二零二三年六月三十日

(未經審核)	物業發展 千港元	項目管理 服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>14,865,312</u>	<u>15,781,906</u>	<u>3,786,493</u>	34,433,711
對賬： 企業及其他未分配資產				<u>1,528,779</u>
資產總值				<u>35,962,490</u>
分部負債	<u>8,067,479</u>	<u>14,356</u>	<u>185,188</u>	8,267,023
對賬： 企業及其他未分配負債				<u>20,720,898</u>
負債總值				<u>28,987,921</u>

二零二二年十二月三十一日

(經審核)	物業發展 千港元	項目管理 服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>15,560,868</u>	<u>15,620,538</u>	<u>4,256,660</u>	35,438,066
對賬： 企業及其他未分配資產				<u>1,681,016</u>
資產總值				<u>37,119,082</u>
分部負債	<u>8,447,309</u>	<u>16,900</u>	<u>190,453</u>	8,654,662
對賬： 企業及其他未分配負債				<u>21,112,902</u>
負債總值				<u>29,767,564</u>

4. 經營分部資料 (續)

地區資料

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

主要客戶資料

截至二零二三年六月三十日止六個月，收入約656,673,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：923,673,000港元)乃來自一名單一客戶，包括來自已知為該客戶附屬公司的實體組別收入。該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。

5. 收入、其他收入及收益

本集團收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	194,540	282,593
酒店營運收入	47,236	40,319
	<hr/>	<hr/>
	241,776	322,912
其他來源收入		
城市更新項目之融資部分收入	656,673	923,673
投資物業經營租賃之租金收入： — 固定租賃付款	68,698	90,033
	<hr/>	<hr/>
	725,371	1,013,706
	<hr/>	<hr/>
	967,147	1,336,618
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
利息收入	14,254	25,635
管理服務收入	59,435	27,731
衍生金融工具之公平值收益	—	116,265
其他	428	9,278
	<hr/>	<hr/>
	74,117	178,909
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	767,712	856,774
收益合約產生之利息開支	82,704	17,678
租賃負債利息	831	244
利息開支總額	851,247	874,696
減：資本化之利息	(358,336)	(174,496)
	492,911	700,200

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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	222,173	265,992
物業及設備折舊	16,120	17,987
使用權資產折舊	3,768	3,911
無形資產攤銷	599	659
衍生金融工具之公平值收益	—	(116,265)
匯兌差異淨額	(277)	638,099
未計入租賃負債計量的租賃款項	6,870	5,774
僱員福利開支(包括董事薪酬)	93,576	120,512
金融資產減值虧損淨額	35,287	108,919
發展中物業減值	22,000	—
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)	7,080	21,851

8. 所得稅

由於本集團於截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
即期：		
中國企業所得稅	69,159	83,293
中國土地增值稅	11,478	24,386
	<u>80,637</u>	<u>107,679</u>
遞延	<u>(8,390)</u>	<u>(98,709)</u>
本期間稅項開支總額	<u><u>72,247</u></u>	<u><u>8,970</u></u>

9. 股息

本公司董事會不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二二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7,225,633,000股(截至二零二二年六月三十日止六個月：7,225,633,000)股計算。

截至二零二三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。

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

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	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
母公司權益持有人應佔虧損 (千港元)	(66,923)	(453,220)
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)	<u>(100,923)</u>	<u>(487,220)</u>
本期間已發行普通股之加權平均數 (千股)	<u>7,225,633</u>	<u>7,225,633</u>

11. 貿易應收款項

	附註	二零二三年	二零二二年
		六月三十日 (未經審核) 千港元	十二月三十一日 (經審核) 千港元
物業銷售之應收款項	(a)	<u>1,492</u>	<u>1,648</u>
物業投資及酒店營運之應收款項		220,754	214,994
減：減值撥備		<u>(3,494)</u>	<u>(3,336)</u>
物業投資及酒店營運之應收款項淨額	(a)	<u>217,260</u>	<u>211,658</u>
城市更新項目之應收款項：			
關聯方		14,684,258	14,463,943
第三方		<u>528,700</u>	<u>482,026</u>
	(b)	<u>15,212,958</u>	<u>14,945,969</u>
減：減值撥備		<u>(606,867)</u>	<u>(541,488)</u>
城市更新項目之應收款項淨額		<u>14,606,091</u>	<u>14,404,481</u>
總計		14,824,843	14,617,787
分類作非流動資產之部分		<u>(5,637,994)</u>	<u>(4,188,597)</u>
流動部分		<u>9,186,849</u>	<u>10,429,190</u>

11. 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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
現時至180日	162,555	160,413
181至365日	43,259	47,613
超過365日	12,938	5,280
	<u>218,752</u>	<u>213,306</u>

- (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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,581,110	1,799,535
一至兩年	1,812,957	1,866,911
兩至三年	2,485,553	5,599,480
超過三年	9,333,338	5,680,043
	<u>15,212,958</u>	<u>14,945,969</u>

12. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項及應付票據	3,120,199	3,249,613
應付關聯方款項	338,048	424,617
應付一間合營企業款項	5,423	5,597
應付最終控股公司款項	406,990	387,709
其他應付款項及應計費用	1,019,214	1,243,856
應付其他稅項	1,000,246	838,158
	<hr/>	<hr/>
	5,890,120	6,149,550
分類為流動負債部分	(5,469,652)	(5,742,819)
	<hr/>	<hr/>
非流動部分	420,468	406,731
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	2,910,134	3,035,600
超過一年	210,065	214,013
	<hr/>	<hr/>
	3,120,199	3,249,613
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

購買、出售或贖回上市證券

於回顧期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

企業管治

於回顧期間，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則第二部分所載的適用守則條文。

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

審核委員會

董事會審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採用之會計原則和政策並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事項，包括審閱截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料及本公告，其認為有關財務資料乃遵守適用之會計標準及上市規則，並已作出足夠披露。

於聯交所及本公司網站刊登中期報告

本公司截至二零二三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.hkexnews.hk）及本公司網站（www.zhuguang.com.hk）刊載，並將寄發予本公司股東（「股東」）。

感謝

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

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零二三年八月三十日

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

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