

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)

### 二零二四年中期業績

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」)截至二零二四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二零二三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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按經營分部收入：		
— 物業發展	101,036	194,540
— 項目管理服務	514,231	656,673
— 物業投資及酒店營運	108,399	115,934
投資物業之公平值虧損淨額	(119,684)	(49,289)
本期間虧損	(859,224)	(91,704)
母公司擁有人應佔本期間虧損	(833,805)	(66,923)
	<hr/>	<hr/>
	於二零二四年 六月三十日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
資產總值	35,974,043	35,882,100
負債總值	30,550,233	29,573,689
權益總值	5,423,810	6,308,411
	<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

二零二四年上半年環球經濟持續受全球經濟復甦乏力、通脹高企、地緣衝突等不穩定的因素影響且其不確定性風險未有明顯改善。基於全球經濟不明朗，中國內地的經濟復甦仍面臨結構性改革的壓力。

於回顧期內，中央政府對房地產行業延續寬鬆政策之主基調，並落實一系列優化需求端之措施，「促需求」及「去庫存」以提振市場信心。於回顧期內，廣州出台放鬆限購政策，成為一線城市當中首個放開中心城區限購的城市，有望帶動大灣區、一線城市、區域核心城市放鬆限購，具備利好的風向標效應。

本公司城市更新組持續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，並強化本集團未來發展特色和競爭優勢。本集團將持續與其戰略合作夥伴之合作步伐並探索與融資機構、政府機關或其他同業之間的合作機會，以使鞏固作為「城市更新專家」的行業地位。

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

## 物業發展及銷售

於回顧期間，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中華人民共和國（「中國」）一線及主要二線城市。本集團已於回顧期間完成合約銷售額約265,454,000港元及已售合約建築面積（「建築面積」）約8,066平方米（「平方米」），較二零二三年同期分別減少約80.3%及78.1%。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	234,600	4,174
珠光·御景山水花園（「御景山水花園」）	16,875	1,905
珠光·新城御景（「新城御景」）	9,021	967
珠光·雲嶺湖	2,219	209
珠光·天湖御景花園（「天湖御景」）	1,314	171
御景雅苑	960	109
珠光·逸景	248	468
	<hr/>	<hr/>
	265,237	8,003
停車場	217	63
	<hr/>	<hr/>
	<b>265,454</b>	<b>8,066</b>

於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為4,768平方米。於回顧期間，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約4,174平方米之合約銷售額約234,600,000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。於二零二四年六月三十日，該項目累計交付之總建築面積約為708,971平方米。於回顧期間，「御景山水花園」錄得建築面積約1,905平方米之合約銷售額約16,875,000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。於二零二四年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為260,304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967平方米之合約銷售額約9,021,000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。於二零二四年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為43,341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2,219,000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。於二零二四年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為139,572平方米。於回顧期間，「天湖御景」錄得建築面積約171平方米之合約銷售額約1,314,000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。於二零二四年六月三十日，該項目累計交付之總建築面積約為 34,713 平方米。於回顧期間，「御景雅苑」錄得建築面積約 109 平方米之合約銷售額約 960,000 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。於二零二四年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為 153,328 平方米。於回顧期間，「珠光·逸景」錄得建築面積約 468 平方米之合約銷售額約 248,000 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。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。於二零二四年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為 87,267 平方米。

### **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。於二零二四年六月三十日，該項目累計交付的總建築面積約為 52,843 平方米。

### **梅州潮塘項目 — 100% 權益**

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

### **珠光新城國際 — 100% 權益**

「珠光新城國際」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，佔地面積約3,430平方米及可供出售的總建築面積約28,909平方米發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。於二零二四年六月三十日，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。

### **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。於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日，本集團於中國的土地儲備合共約為765,272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514,231,000港元，而二零二三年同期則錄得約656,673,000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

於二零二四年六月三十日，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(二零二三年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約60,891平方米(二零二三年十二月三十一日：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(二零二三年十二月三十一日：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(二零二三年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約12,022平方米(二零二三年十二月三十一日：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72,706,000港元，與二零二三年同期約68,698,000港元相比增加約5.8%。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。

於二零二四年六月三十日，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35,693,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：47,236,000港元)。

## 報告期後事項

於二零二四年六月十七日，本公司與融德投資有限公司(「融德」，作為認購人)訂立認購協議，據此，認購協議之訂約方有條件同意由融德按每股認購股份0.20港元之認購價認購並由本公司配發及發行1,625,000,000股本公司認購股份。融德應付所有認購股份之總認購價325,000,000港元將以抵銷本公司結欠融德未償還貸款本金額325,000,000港元之方式結清。該交易已於二零二四年八月十六日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。交易進一步詳情載於本公司日期為二零二四年六月十七日及二零二四年八月十六日之公告以及本公司日期為二零二四年七月二十六日之通函。

## 展望

展望二零二四環球經濟面臨多重挑戰和不穩定未有明顯改善。通脹和地緣衝突等多重因素對全球經濟的影響將持續。鑑於全球經濟不明朗，中國房地產行業於二零二四年面臨巨大的挑戰將持續。

在新的市場形勢下，本集團之物業待售貨量仍將集中本集團在廣州地區之準現房項目。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二零二四的重點銷售區域。

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723,666,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：967,147,000港元)，與二零二三年同期相比減少約25.2%。

於回顧期間之物業發展收入約為 101,036,000 港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：194,540,000 港元)。該減少主要由於回顧期間交付的物業數目較二零二三年同期減少所致。

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 514,231,000 港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：656,673,000 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 108,399,000 港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：115,934,000 港元)。本集團自投資物業產生之租金收入由截至二零二三年六月三十日止六個月約 68,698,000 港元增加至回顧期間約 72,706,000 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增加所致。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 35,693,000 港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：47,236,000 港元)。

## 毛利

本集團之毛利由截至二零二三年六月三十日止六個月約 744,974,000 港元減少至回顧期間約 544,864,000 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

相比二零二三年同期約 49,289,000 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 119,684,000 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二零二四年六月三十日有所減少所致。

## 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 4,884,000 港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：74,117,000 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二零二三年同期錄得之利息收入及管理服務收入有所減少所致。

## 行政費用及銷售及營銷費用

本集團的行政費用及銷售及營銷費用由截至二零二三年六月三十日止六個月的約176,949,000港元減少至回顧期間約133,323,000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，導致行政費用較二零二三年同期減少。

## 其他開支淨額

本集團之其他開支淨額由截至二零二三年六月三十日止六個月的約56,250,000港元大幅增加至回顧期間約507,569,000港元。於回顧期間，其他開支主要包括本集團的若干借款利息及相關開支撥備約361,576,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)、本集團發展中物業及完成待售物業減值約65,000,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：22,000,000港元)及外匯虧損約17,074,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：外匯收益277,000港元)。

## 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90,559,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：27,863,000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及投資。本集團於二零二四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552,572,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：492,911,000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回顧期間利息資本化率較二零二三年同期減少所致。

## 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54,541,000(截至二零二三年六月三十日止六個月：69,159,000港元)、土地增值稅約2,741,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：11,478,000港元)及遞延稅項抵免約63,167,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：8,390,000港元)入賬列作本集團於回顧期間之所得稅抵免總額約5,885,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：所得稅開支72,247,000港元)。於回顧期間之所得稅開支總額減少乃主要由於本集團於回顧期間錄得之遞延稅項抵免較二零二三年同期有所增加所致。

## 本期間虧損

本集團於回顧期間之虧損約為859,224,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：91,704,000港元)。該變動乃主要由於(1)本集團的項目管理服務收益由截至二零二三年六月三十日止六個月約656,673,000港元減少至回顧期間約514,231,000港元，乃由於回顧期間本集團的項目管理協議數量減少所致；(2)本集團錄得的投資物業公平值虧損淨額由截至二零二三年六月三十日止六個月約49,289,000港元增加至回顧期間約119,684,000港元，主要由於本集團於二零二四年六月三十日的投資物業公平值較二零二三年十二月三十一日有所下降所致；及(3)本集團錄得的其他開支淨額由截至二零二三年六月三十日止六個月約56,250,000港元大幅增加至回顧期間約507,569,000港元，主要由於回顧期間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。

## 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

於二零二四年六月三十日，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99,104,000港元(二零二三年十二月三十一日：301,264,000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：

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	7,864,962	7,938,731
其他借款：		
優先票據 — 有抵押	1,686,981	1,594,055
其他借款 — 有抵押	4,512,325	4,274,335
其他借款 — 無抵押及有擔保	30,000	30,000
租賃負債	8,851	11,676
	<b>14,103,119</b>	<b>13,848,797</b>

- (a) 於二零二四年六月三十日，本集團之銀行及其他借款為約14,103,119,000港元，其中約74.1%、3.8%、12.1%及10.0%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（二零二三年十二月三十一日：13,848,797,000港元，其中約61.5%、8.8%、17.9%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）。於二零二四年六月三十日，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38,851,000港元（二零二三年十二月三十一日：80,441,000港元）、約12,377,287,000港元（二零二三年十二月三十一日：12,042,608,000港元）及約1,686,981,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,725,748,000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%（二零二三年十二月三十一日：7.00%至13.00%）之固定利率計息。約10.97%（二零二三年十二月三十一日：12.36%）的銀行貸款乃按介乎4.85%至8.85%（二零二三年十二月三十一日：4.85%至9.00%）之固定利率計息，而餘下約89.03%（二零二三年十二月三十一日：87.64%）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。於二零二四年六月三十日，本集團資產負債比率為72%（二零二三年十二月三十一日：68%）。

- (c) 於二零二四年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約7,865,000,000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)本公司附屬公司(即廣州珠光城市更新集團有限公司、廣州舜吉實業有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州發展汽車城有限公司)之全部股本權益；(v)本公司及廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)簽立之企業擔保；及(vi)由執行董事朱慶淞先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。
- (d) 於二零二四年六月三十日，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1,687,000,000港元)，由下列各項作抵押及擔保：(i)融德擁有3,000,000,000股本公司股份(「股份」)；(ii)本公司附屬公司，即靄德投資有限公司(「靄德」)、通興投資有限公司(「通興」)、嘉鋒投資有限公司(「嘉鋒」)、誠昌控股有限公司(「誠昌」)、創豪國際投資有限公司(「創豪」)、毅冠有限公司(「毅冠」)、達東投資有限公司(「達東」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、惠豐投資有限公司(「惠豐」)、利博控股有限公司(「利博」)、高澤投資有限公司(「高澤」)、愉興有限公司(「愉興」)、保鋒投資有限公司(「保鋒」)、寶豪國際有限公司(「寶豪」)、盈信國際控股有限公司(「盈信」)、銳智控股有限公司(「銳智」)、南興控股有限公司(「南興」)、速溢有限公司(「速溢」)、智博控股有限公司(「智博」)、通利發展有限公司(「通利」)、泰恒發展有限公司(「泰恒」)、華聲投資有限公司(「華聲」)以及珠光集團有限公司(「珠光集團」)之100%股本權益；(iii)由融德、珠光集團、南興、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、創豪、毅冠、達東、冠恒、惠豐、利博、高澤、愉興、保鋒、寶豪、盈信、智博、通利、泰恒、華聲、銳智及速溢簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

- (e) 於二零二四年六月三十日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約4,512,000,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i)本集團發展中物業及完成待售物業；(ii)本集團之物業及設備；(iii)本集團之投資物業；(iv)由廣東珠光集團提供之抵押物；(v)本公司附屬公司(即廣州市潤啟房地產有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司、廣州珠光實業集團有限公司、香河縣逸景房地產開發有限公司及廣州振超房地產開發有限公司)之全部股本權益；(vi)廣東珠光集團其中一間附屬公司之全部股本權益；(vii)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；及(viii)由執行董事朱慶淞先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。
- (f) 於二零二四年六月三十日，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。

### 財務擔保合約

本集團有以下財務擔保：

二零二四年 六月三十日	二零二三年 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

**1,625,491**

**1,877,249**

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擔保。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，本集團於二零二四年六月三十日並無重大或然負債(二零二三年十二月三十一日：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

於二零二四年六月三十日，本集團共僱用510名僱員於香港及中國工作(二零二三年十二月三十一日：793名)。於回顧期間，本集團的整體員工成本約為71,185,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：93,576,000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	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入	5	723,666	967,147
銷售成本		<u>(178,802)</u>	<u>(222,173)</u>
毛利		544,864	744,974
其他收入及收益	5	4,884	74,117
銷售及營銷開支		(12,701)	(15,115)
行政費用		(120,622)	(161,834)
投資物業之公平值虧損淨額		(119,684)	(49,289)
金融資產之減值虧損淨額		(11,166)	(35,287)
其他開支淨額		(507,569)	(56,250)
融資成本淨額	6	(552,572)	(492,911)
應佔一間聯營公司虧損		(90,559)	(27,863)
應佔合營企業溢利		16	1
除稅前虧損	7	<u>(865,109)</u>	<u>(19,457)</u>
所得稅抵免／(開支)	8	<u>5,885</u>	<u>(72,247)</u>
本期間虧損		<u><u>(859,224)</u></u>	<u><u>(91,704)</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(833,805)	(66,923)
非控股權益		<u>(25,419)</u>	<u>(24,781)</u>
		<u><u>(859,224)</u></u>	<u><u>(91,704)</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	10	<u><u>(12.01)</u></u>	<u><u>(1.40)</u></u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
本期間虧損	(859,224)	(91,704)
本期間其他全面虧損		
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	(19,388)	(282,352)
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	(5,989)	(2,893)
	<u>(25,377)</u>	<u>(285,245)</u>
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	(25,377)	(285,245)
本期間其他全面虧損，扣除稅項	<u>(25,377)</u>	<u>(285,245)</u>
本期間全面虧損總額	<u><b>(884,601)</b></u>	<u><b>(376,949)</b></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(859,201)	(350,491)
非控股權益	(25,400)	(26,458)
	<u><b>(884,601)</b></u>	<u><b>(376,949)</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表

		二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月三十一日 (附註) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		253,971	267,247
投資物業		3,300,509	3,444,060
無形資產		5,124	5,747
於合營企業之投資		10,881	10,942
於一間聯營公司之投資		626,242	723,496
貿易應收款項	11	14,618,356	14,289,043
其他應收款項		901,901	994,110
按公平值計入損益之金融資產		13,006	13,098
遞延稅項資產		11,177	11,177
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		19,741,167	19,758,920
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		8,733,404	8,626,053
完成待售物業		4,256,840	4,385,638
貿易應收款項	11	1,089,046	978,694
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,838,600	1,611,227
預付所得稅		202,734	207,062
按公平值計入損益之金融資產		13,148	13,242
現金及銀行結餘		99,104	301,264
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		16,232,876	16,123,180
		<hr/>	<hr/>
<b>流動負債</b>			
合約負債		3,648,898	3,526,417
貿易及其他應付款項	12	6,615,697	6,020,752
計息銀行及其他借款		10,457,426	8,512,210
所得稅應付款項		3,554,100	3,525,186
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		24,276,121	21,584,565
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產淨值</b>		(8,043,245)	(5,461,385)
		<hr/>	<hr/>
<b>資產總值減流動負債</b>		11,697,922	14,297,535
		<hr/>	<hr/>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月三十一日 (附註) 千港元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	12	637,672	582,769
計息銀行及其他借款		3,645,693	5,336,587
遞延稅項負債		1,990,747	2,069,768
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		6,274,112	7,989,124
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		5,423,810	6,308,411
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		722,564	722,564
儲備		3,473,415	4,366,616
		<hr/>	<hr/>
永續資本證券		4,195,979	5,089,180
		1,221,753	1,187,753
		<hr/>	<hr/>
非控股權益		5,417,732	6,276,933
		6,078	31,478
		<hr/>	<hr/>
<b>權益總值</b>		5,423,810	6,308,411
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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二零二三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二零二三年十二月三十一日賬面值約723,000,000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二零二三年十二月三十一日止年度的年報內的核數師報告。

附註：

## 1. 公司及集團資料

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

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

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

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

## 2. 呈列基準

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額約 859,000,000 港元，而於二零二四年六月三十日，本集團之流動負債淨額約為 8,043,000,000 港元。此外，於二零二四年六月三十日，本集團自報告期間結束起計 12 個月內到期償還之未償計息銀行及其他借款為約 10,457,000,000 港元，當中包括 (1) 於報告期間結束前尚未按預定還款日期償還的借款約 8,547,000,000 港元；及 (2) 原到期日為報告日期後一年以上的借款約 1,687,000,000 港元（已重新分類為流動負債）。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二零二四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：

## 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以延長本集團借款的償還日期；
- (b) 本集團將繼續採取措施監察城市更新項目的應收款項是否按協定時間收回；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及管理其資本開支；及
- (f) 本公司之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，並於二零二四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
- (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，以改善本集團的營運資金。

## 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

截至二零二四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，應連同本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

編製中期簡明綜合財務資料採納之會計政策與編製本集團截至二零二三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。

香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為即期或非即期 (二零二零年修訂本)
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(二零二二年修訂本)
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

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16號修訂本指明了賣方 — 承租人在計量來自售後租回交易的租賃負債時所用的規定，以確保賣方 — 承租人不會確認與所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號之日起並無任何不取決於指數或比率之可變租賃付款的售後租回交易，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 二零二零年修訂本釐清了有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括何謂延遲償付的權利以及於報告期結束時必須存在延遲償付的權利。負債的分類不受實體將行使其延遲償付權利的可能性所影響。修訂本亦釐清了負債可以其自身的權益工具償付，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步釐清，在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契諾或才會影響將該負債分類為流動或非流動。以實體須遵守報告期後12個月內的未來契諾為條件的非流動負債須作出額外披露。



### 3. 編製基準以及會計政策及披露的變動 (續)

#### (b) (續)

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並認為其負債的流動或非流動分類於首次應用該等修訂本時維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本澄清了供應商融資安排的特點，並規定就有關安排作出額外披露。修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動性風險敞口的影響。於實體應用修訂本的首個年報期間之任何中期報告期間，本集團毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，因此該修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

### 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。

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。

#### 4. 經營分部資料(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

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

#### 4. 經營分部資料(續)

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
<b>分部收入：(附註5)</b>				
銷售予外部客戶	<u>194,540</u>	<u>656,673</u>	<u>115,934</u>	<u>967,147</u>
<b>分部業績</b>	<u>(133,898)</u>	<u>621,386</u>	<u>24,450</u>	511,938
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(於租賃負 債之利息除外)				(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)

二零二四年六月三十日

(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>15,070,820</u>	<u>16,576,060</u>	<u>3,553,605</u>	35,200,485
對賬： 企業及其他未分配資產				<u>773,558</u>
資產總值				<u>35,974,043</u>
分部負債	<u>10,248,458</u>	<u>8,851</u>	<u>16,137</u>	10,273,446
對賬： 企業及其他未分配負債				<u>20,276,787</u>
負債總值				<u>30,550,233</u>

二零二三年十二月三十一日

(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>

#### 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

截至二零二四年六月三十日止六個月，收入約514,231,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：656,673,000港元)乃來自一名單一客戶，包括來自己知為該客戶附屬公司的實體組別收入。該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。

#### 5. 收入、其他收入及收益

本集團收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	101,036	194,540
酒店營運收入	35,693	47,236
	<hr/>	<hr/>
	136,729	241,776
	<hr/>	<hr/>
其他來源收入		
城市更新項目之融資部分收入	514,231	656,673
投資物業經營租賃之租金收入：		
— 固定租賃付款	72,706	68,698
	<hr/>	<hr/>
	586,937	725,371
	<hr/>	<hr/>
	723,666	967,147
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
利息收入	162	14,254
管理服務收入	4,638	59,435
其他	84	428
	<u>4,884</u>	<u>74,117</u>

## 6. 融資成本淨額

融資成本淨額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	581,716	767,712
收益合約產生之利息開支	84,027	82,704
租賃負債利息	551	831
	<u>666,294</u>	<u>851,247</u>
利息開支總額	<u>666,294</u>	<u>851,247</u>
減：資本化之利息	<u>(113,722)</u>	<u>(358,336)</u>
	<u>552,572</u>	<u>492,911</u>

## 7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	153,522	194,740
提供服務成本	25,280	27,433
物業及設備折舊	8,330	16,120
使用權資產折舊	3,859	3,768
無形資產攤銷	585	599
匯兌差異淨額	17,074	(277)
未計入租賃負債計量的租賃款項	6,343	6,870
僱員福利開支(包括董事薪酬)	71,185	93,576
金融資產減值虧損淨額	11,166	35,287
發展中物業及完成待售物業減值	65,000	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)	9,796	7,080

## 8. 所得稅

由於本集團於截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
即期：		
中國企業所得稅	54,541	69,159
中國土地增值稅	2,741	11,478
	57,282	80,637
遞延	(63,167)	(8,390)
本期間稅項(抵免)／開支總額	(5,885)	72,247

## 9. 股息

本公司董事會不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二三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(截至二零二三年六月三十日止六個月：7,225,633,000股)計算。

截至二零二四年及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。

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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
母公司權益持有人應佔虧損(千港元)	(833,805)	(66,923)
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>(867,805)</u>	<u>(100,923)</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	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
物業銷售之應收款項	(a)	<u>1,586</u>	<u>1,390</u>
物業投資及酒店營運之應收款項		<u>257,617</u>	<u>217,599</u>
減：減值撥備		<u>(4,226)</u>	<u>(2,770)</u>
物業投資及酒店營運之應收款項淨額	(a)	<u>253,391</u>	<u>214,829</u>
城市更新項目之應收款項：			
關聯方		<u>15,797,871</u>	<u>15,363,838</u>
第三方		<u>476,226</u>	<u>479,621</u>
	(b)	<u>16,274,097</u>	<u>15,843,459</u>
減：減值撥備		<u>(821,672)</u>	<u>(791,941)</u>
城市更新項目之應收款項淨額		<u>15,452,425</u>	<u>15,051,518</u>
總計		<u>15,707,402</u>	<u>15,267,737</u>
分類作非流動資產之部分		<u>(14,618,356)</u>	<u>(14,289,043)</u>
流動部分		<u><u>1,089,046</u></u>	<u><u>978,694</u></u>

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

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
現時至 180 日	<u>174,011</u>	<u>164,202</u>
181 至 365 日	<u>47,178</u>	<u>28,727</u>
超過 365 日	<u>33,788</u>	<u>23,290</u>
	<u><u>254,977</u></u>	<u><u>216,219</u></u>

## 11. 貿易應收款項(續)

(b) 於報告期末，城市更新項目之應收款項基於產生日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,042,617	1,182,430
一至兩年	1,716,915	1,848,015
兩至三年	1,781,003	1,793,698
超過三年	11,733,562	11,019,316
	<u>16,274,097</u>	<u>15,843,459</u>

## 12. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項及應付票據	3,090,371	3,199,300
應付關聯方款項	616,072	499,264
應付一間合營企業款項	5,478	5,517
應付最終控股公司款項	637,672	577,142
其他應付款項及應計費用	1,868,054	1,338,821
應付其他稅項	1,035,722	983,477
	<u>7,253,369</u>	<u>6,603,521</u>
分類為流動負債部分	<u>(6,615,697)</u>	<u>(6,020,752)</u>
非流動部分	<u>637,672</u>	<u>582,769</u>

於報告期末，貿易應付款項及應付票據按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
一年內	2,835,307	2,939,858
超過一年	255,064	259,442
	<u>3,090,371</u>	<u>3,199,300</u>

## 其他資料

### 中期股息

董事會不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零二三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C1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C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「守則」）。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於回顧期間均已遵守守則所載之規定準則。

### 審核委員會

董事會審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採用之會計原則和政策並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事項，包括審閱截至二零二四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

本公司截至二零二四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](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk)）刊載。

## 感謝

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

代表董事會  
珠光控股集團有限公司  
主席  
朱慶淞

香港，二零二四年八月二十九日

於本公告日期，董事會包括(i)六名執行董事，即朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)、劉捷先生(行政總裁)、廖騰佳先生(副主席)、黃佳爵先生(副主席)、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)及葉麗霞女士；及(ii)三名獨立非執行董事，即梁和平先生、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](http://www.zhuguang.com.hk))及聯交所發放發行人資訊的專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。