

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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

珠光控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年綜合業績，連同上年度之比較數字如下：

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額—銷售物業	2,866,361	200,540
—租金收入	49,372	80,340
—項目管理費收入	3,789	—
本公司擁有人應佔本年度溢利／(虧損)	<u>180,208</u>	<u>(938,643)</u>
	於十二月三十一日	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產總值	20,235,831	11,539,112
負債總值	16,390,607	7,806,875
總權益	<u>3,845,224</u>	<u>3,732,237</u>

* 僅供識別

管理層討論及分析

業務回顧

全球經濟形勢依然錯綜複雜，表現亦好壞參半。美國及英國經濟穩步復甦，而歐元區經濟則停滯不前，再次引發市場對歐洲債務危機的擔憂。日本採取量化寬鬆措施，顯示經濟發展狀況略有改善。中華人民共和國（「**中國**」）方面，整體經濟保持穩定增長，導致錄得7.4%的全年經濟增長率，達致了7.5%左右的增長目標。於二零一四年上半年，受中國宏觀經濟運作的行政政策、合理收緊貨幣政策的持續影響，房地產行業呈現疲弱態勢，交易量大幅下跌，交易價格增長亦逐漸放緩。於第四季度，因受放寬購買及放貸限制的影響，市場重拾升勢，本集團維持審慎態度。

然而，就整個年度而言，由於物業存貨水平仍處於高位，整個市場仍然面對供應過剩的壓力，本集團將審慎考慮供應過剩風險、市場的短期調整及長期發展戰略。同時，透過併購及合作開發，本公司將適時進一步擴大其於一二線城市的土地儲備，以促進物業發展的潛在增長。

展望未來，中國經濟將繼續由重視規模及速度的粗放型增長向重視質素及效率的集約型增長轉變。其經濟結構將由數量增長型轉向存貨調整加質量與數量增長型。經濟發展推動力將由傳統轉向新的增長點。

物業發展及銷售

透過促進物業銷售及採納靈活的定價政策，本集團於二零一四年的合約銷售總額約1,297,002,000港元，而相應之合約建築面積約91,947平方米。本集團合約銷售及已售建築面積的詳情列示如下：

項目	合約銷售 千港元	已售建築面積 平方米
珠光新城國際	568,409	10,517
珠光·御景山水花園（「 御景山水花園 」）	458,909	54,839
珠光·天湖御景花園（「 天湖御景 」）	183,623	24,928
珠控國際中心	86,061	1,663
	<u>1,297,002</u>	<u>91,947</u>

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

預計下列項目將於二零一五年可供銷售／預售：

	預計銷售期間	可供銷售 建築面積 (平方米)	用途
御景山水花園 — 第一期及第二期	第一季度	74,699	銷售
— 第三期	第二季度	161,645	銷售
天湖御景 — 第一期	第一季度	71,871	銷售
— 第二期	第二季度	62,195	銷售
珠控國際中心	第一季度	62,645	銷售
珠光新城國際	第一季度	3,202	銷售
		<u>436,257</u>	

於二零一四年十二月三十一日，本集團共持有八個物業發展項目，詳情如下：

南沙御景 — 100% 權益

「南沙御景」位於中國廣州市南沙區金洲大道，為南沙中心商業服務區。該項目已於二零一三年竣工交付，僅餘若干臨街商舖及停車位可供出售。

珠控國際中心 — 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國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。該項目佔地面積約10,449平方米，將發展為一幢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，總建築面積約133,326平方米。該樓宇已基本竣工並可交付使用，而本集團已於年內交付約39,803平方米，確認收益約2,309,535,000港元。

珠光新城國際 — 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，總建築面積約36,559平方米，將發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。該項目現已進入最後施工階段，預期將於二零一五年下半年竣工。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

御景山水花園 — 70%權益

「御景山水花園」位於中國廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段，連接往來廣州的多條高速公路，離從化市中心20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。該項目佔地面積約294,684平方米，將計劃發展為一個商住綜合項目，包括住宅及商業樓宇、服務式公寓及停車場。根據最新設計方案，預計總建築面積約886,216平方米。建議發展將分為四期進行。年內，第一期已竣工交付約95,410平方米，並於年內確認收益約555,694,000港元。第二期將於二零一五年及二零一六年交付。第三期及第四期總建築面積約437,208平方米預期將於二零一七年及二零一八年竣工。

天湖御景 — 100%權益

「天湖御景」位於中國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。該土地位於御景山水花園旁邊，本集團考慮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。該項目將發展成為一幢32層現代住宅大樓，總建築面積約240,296平方米。年內，第一期預售已經啟動，錄得合約銷售約183,623,000港元。本集團將繼續推售第一期及第二期，以達成二零一五年目標。該項目若干部份預期將於二零一六年交付。

雲山御景 — 100%權益

「雲山御景」位於廣州白雲區白雲山附近，為廣州市傳統高尚物業市場中心。該地盤與配備完善之住宅及商業社區比鄰，距離廣州市中心商業區僅15分鐘車程。該項目佔地面積約94,221平方米，將發展為高尚別墅和多層洋房及社區配套。年內，本集團進一步收購餘下50%權益，因此，本集團持有該整個項目之100%權益。該項目土地前期工程已展開，預計將於二零一五年下半年取得預售許可證。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

珠光•雲嶺湖 — 100% 權益

「珠光•雲嶺湖」項目位於中國廣州市從化市街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州之間的交通要道。該項目佔地面積約200,083平方米，其中約139,182平方米將用於開發，其餘面積留作公共設施用途。根據最新設計方案，該項目將發展為一個綜合住宅及旅遊度假綜合項目，包括別墅、低密度住宅及精品酒店，預期總建築面積約124,521平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約43,004平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約81,517平方米，包括28幢別墅、3幢住宅及1間酒店。別墅及住宅於完成後將作為出售之用，而酒店將留作本集團的長期投資資產。

香河項目 — 100% 權益

本集團已向兩名獨立賣方完成收購香河縣逸景房地產發展有限公司（「香河逸景」）。香河逸景現時發展之項目位於中國河北省香河縣新開街168號。該項目將發展為多棟住宅樓宇，總建築面積約152,108平方米。該項目預計於二零一五年下半年展開土地前期工程。

土地儲備

本集團之策略為維持充足之土地儲備組合，以確保足以支撐本集團於未來三至五年之自身發展需求。年內，本集團就收購具潛力之物業項目與多名有意賣方簽署多份諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。截至二零一四年度止，本集團已完成收購河北省香河縣之一個項目，及進一步完成收購雲山御景餘下50%之權益。此外，本集團亦與廣州火村社區經濟聯合社簽署合作協議，對一幅土地進行重建改造。年內，本集團已重新評估該等已簽署諒解備忘錄之進展情況及表現，該等不履約賣方及無任何進展之諒解備忘錄已遭撤銷，並已向該等賣方徵收及收取利息及賠償。未來，本集團於收購土地及及時執行方面將更為審慎。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業投資

本集團擁有位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店(「該酒店」)之若干樓層，作為出租物業，建築面積約34,592平方米。年內，本集團完成出售高虹控股有限公司及其附屬公司以及長通控股有限公司及其附屬公司之全部權益，該兩個集團持有該酒店之第3、第4及第6層，總建築面積約16,408平方米，並錄得收益約198,607,000港元。本集團將保留該投資物業之若干部分，為本集團保持穩定收入，並繼續尋求高質素的物業，以供日後投資。

項目管理服務

本集團就中國物業開發行業開設了一個新的業務分部，並將向該目標市場之客戶提供項目及建設管理服務。年內，本集團於戰略規劃、銷售及市場推廣、設計及監管服務領域向物業投資者提供項目管理服務，已確認收益約3,789,000港元。本集團憑藉其於項目管理方面的專業知識，將繼續拓展此業務，以增加未來收益來源。

前景展望

就中國房地產行業的未來發展而言，在維持中國經濟穩中有進的施政方針下，國家宏觀經濟政策及貨幣政策將保持穩定，政府不大可能出台多項刺激政策。同時，隨著城鎮化的不斷推進及人均國內生產總值不斷增長，中國房地產行業於未來十年仍將處於穩健而快速發展期。房地產行業(尤其是住宅發展)仍將有逾十年的發展期，房地產行業將步入發展與持有並重的階段。

就本集團的業務重心而言，本集團將集中於一線城市。本集團將在北京、廣州及上海等一線城市收購出讓金較低的土地。本集團將繼續保持嚴格及採納更多保守而可行的土地收購篩選標準。本集團的其一項優勢為擅長重新開發舊城區，故會優先承接該類型項目。本集團相信，承接較多該類型項目將有助於其達成目標。

本集團預期二零一五年一線城市價格繼續維持穩定或輕微上升。本集團日後在擴展其業務同時將考慮其銷售業績、利潤率、股東回報及財務穩健性。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

營業額

本集團的收益包括物業銷售收益、租賃收入及項目管理服務收入。本集團二零一四年的收益約2,919,522,000港元(二零一三年：280,880,000港元)，較二零一三年增加九倍以上。收益上升主要由於已交付使用的物業數量多於二零一三年。二零一四年已交付的總面積約135,213平方米(二零一三年：38,984平方米)，較去年同期交付建築面積增加兩倍以上。租賃收入錄得約39%下降，由二零一三年約80,340,000港元下降至二零一四年約49,372,000港元，主要是由於年內出售若干投資物業所致。同時，本集團將其業務擴展至向其他物業發展商提供策略諮詢服務，於二零一四年下半年內確認項目管理費收入約3,789,000港元。

毛利及毛利率

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛利約1,233,506,000港元，較二零一三年度增加約十倍。二零一四年本集團之毛利率維持於42%之高水平，較二零一三年輕微增加3%。

投資及其他收入

本集團之投資及其他收入大幅增加至約735,131,000港元(二零一三年：72,176,000港元)，主要是由於潛在賣方及一名授權代理因取消及延遲償還本集團之按金所繳納的利息罰金及賠償收入分別約204,244,000港元及477,318,000港元所致。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由二零一三年之697,106,000港元減少至二零一四年的404,458,000港元，主要由於二零一四年並沒有發生收購事項之預付款項之減值虧損830,533,000港元；及抵銷：(i)商譽之減值虧損約382,087,000港元；及(ii)投資物業市場不景氣導致之投資物業公平值收益減少。

行政費用、銷售及營銷開支及其他開支

於二零一四年，本集團的行政費用、銷售及營銷開支及其他開支由二零一三年約238,332,000港元略微增加至二零一四年的246,208,000港元。這主要是由於(i)本集團收購附屬公司產生之額外行政費用；(ii)員工成本及行政費用受總體通脹導致增加；及(iii)因搬遷香港辦公室導致租金費用增加而有所抵銷。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

融資成本

年內，融資成本約521,737,000港元(二零一三年：209,756,000港元)，為年內發生的利息開支減去資本化至開發成本的金額。融資成本的顯著增加主要是由於年內借款增加及發行本金總額為100,000,000美元的優先票據所致。

所得稅

所得稅包括中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)和土地增值稅(「**土地增值稅**」)。年內所得稅總計為798,888,000港元(二零一三年：3,815,000港元)。所得稅顯著增加是由於年內為交付珠控國際中心項目而產生的土地增值稅撥備約542,744,000港元所致。

現金水平

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘(包括受限制銀行存款)約4,068,640,000港元(二零一三年十二月三十一日：約1,179,950,000港元)。

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款 — 有抵押	3,294,531	1,226,482
優先票據 — 有抵押	2,112,163	1,387,851
其他借款 — 有抵押	3,419,434	1,931,595
	<u>8,826,128</u>	<u>4,545,928</u>

(a) 借款乃由以下各項擔保：(i)投資物業；(ii)土地使用權；(iii)發展中待售物業；(iv)抵押銀行存款；(v)本集團若干附屬公司之股本權益；(vi)來自投資物業之所有租金收入分配；(vii)一名獨立第三方、關聯公司、控股股東及一間附屬公司之一名非控股股東作出之企業擔保；(viii)本公司董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)簽立之擔保；(ix)控股股東實益擁有之本公司普通股；及(x)由廣東豐順鹿湖溫泉渡假村有限公司提供之資產抵押。

(b) 資本負債比例按借款淨額(計息借款總額扣除現金及現金等值項目以及受限制銀行存款)除以本公司擁有人應佔權益計算。於二零一四年十二月三十一日，資本負債比率為140%(二零一三年：101%)。

管理層討論及分析 (續)

或然負債

- (a) 本集團為本集團物業之若干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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就買方使用之按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>1,019,554</u>	<u>860,245</u>

根據擔保之條款，倘按揭出現任何違約情況，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。本集團之後有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將於買方獲發出物業房地產權證及完成按揭物業的有關登記後解除。

於報告日期，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

(b)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就向廣東省樺水水利投資有限公司 (「廣東樺水」) 授出之銀行融資 而向一間銀行作出之擔保	<u>380,292</u>	<u>—</u>

於二零一四年十二月三十一日，向廣東樺水授出之銀行融資動用約337,078,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，約100,297,000港元乃於綜合財務狀況表內確認為負債。

管理層討論及分析 (續)

或然負債 (續)

- (c) 年內，本集團就授予本集團新收購附屬公司香河逸景前擁有人之貸款及其利息共計人民幣125,000,000元(相當於約158,455,000港元)提供擔保，並抵押其賬面值約247,117,000港元之若干發展中待售物業予一間金融機構。根據擔保合約之條款，有關擔保及已抵押資產將於貸款及其利息全部償還後最多兩年內獲解除。

於二零一四年十二月三十一日，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。董事相信香河逸景前擁有人將清償所有欠款。此外，於二零一四年十二月三十一日，本集團亦欠付香河逸景前擁有人約126,764,000港元。倘香河逸景前擁有人拖欠支付任何貸款，則本集團須負責償還香河逸景前擁有人結欠該金融機構之未償還貸款本金連同應計利息及罰款。董事表明倘香河逸景前擁有人拖欠付款，本集團屆時將預扣其欠付香河逸景前擁有人之貸款之還款。

重大收購附屬公司

於二零一四年三月三十一日，本集團收購樂得控股有限公司(「樂得」)之50%權益，因此，樂得因可能擁有實質性投票權而已自收購日起綜合入賬。

於二零一四年十二月二十三日，本集團透過行使日期為二零一三年九月十二日之購股權協議完成收購樂得之餘下50%權益。自此，樂得成為本集團之全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期為二零一四年十一月十三日、二零一四年十二月二十四日及二零一四年十二月三十日之公告。

匯率

除部份借貸以港元及美元計算外，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、美元或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。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匯率風險，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

於二零一四年十二月三十一日，本集團共僱用約140名員工於香港及中國工作(二零一三年十二月三十一日：119名)。僱員之薪酬按照其工作性質、市場指標、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金。

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	2	2,919,522	280,880
銷售成本		<u>(1,686,016)</u>	<u>(171,692)</u>
毛利		1,233,506	109,188
投資及其他收入	3	735,131	72,176
其他收益及虧損	4	(404,458)	(697,106)
銷售及營銷開支		(48,111)	(44,371)
行政費用		(91,510)	(56,367)
其他開支	5	<u>(106,587)</u>	<u>(137,594)</u>
經營溢利／(虧損)		1,317,971	(754,074)
融資成本	6	(521,737)	(209,756)
出售附屬公司之收益		<u>198,607</u>	<u>—</u>
除稅前溢利／(虧損)		994,841	(963,830)
所得稅	7	<u>(798,888)</u>	<u>(3,815)</u>
本年度溢利／(虧損)	8	<u>195,953</u>	<u>(967,645)</u>
以下人士應佔本年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		180,208	(938,643)
非控股權益		<u>15,745</u>	<u>(29,002)</u>
		<u>195,953</u>	<u>(967,645)</u>
每股盈利／(虧損)	10		
基本		<u>4.24仙</u>	<u>(25.66仙)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利／(虧損)	195,953	(967,645)
除稅後本年度其他全面收益		
可重新分類至損益的項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	3,338	80,122
本年度全面收益總額	<u>199,291</u>	<u>(887,523)</u>
以下人士應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	184,029	(867,686)
非控股權益	15,262	(19,837)
	<u>199,291</u>	<u>(887,523)</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		30,715	20,251
預付土地租賃款項		48,273	49,896
投資物業		686,465	663,024
無形資產		23,055	23,515
商譽		77,838	18,542
遞延稅項資產		123,184	—
可供出售之金融資產		—	—
		<u>989,530</u>	<u>775,228</u>
流動資產			
存貨		9,585,820	6,097,641
應收賬款	11	989,216	11,644
預付土地租賃款項		1,456	1,460
預付款項、訂金及其他應收款項		4,485,541	2,737,668
按公平值計入損益之金融資產		—	38,503
即期稅項資產		115,628	76,315
受限制銀行存款		171,097	183,011
銀行及現金結餘		3,897,543	996,939
		<u>19,246,301</u>	<u>10,143,181</u>
分類為待售之出售組合資產		<u>—</u>	<u>620,703</u>
		<u>19,246,301</u>	<u>10,763,884</u>
流動負債			
應付賬款	12	1,322,537	560,064
預售物業收取之所得款項		2,575,210	1,934,096
應計費用及其他應付款項		479,247	235,498
應付最終控股公司款項		88,511	19,983
衍生金融負債		112,961	—
借款		2,584,485	1,488,816
融資租賃應付款		209	203
財務擔保合約		100,297	—
撥備		—	9,733
即期稅項負債		971,797	15,647
		<u>8,235,254</u>	<u>4,264,040</u>
與分類為待售之出售組合資產直接相關之負債		<u>—</u>	<u>47,056</u>
		<u>8,235,254</u>	<u>4,311,096</u>
流動資產淨值		<u>11,011,047</u>	<u>6,452,788</u>
總資產減流動負債		<u>12,000,577</u>	<u>7,228,016</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零一四年十二月三十一日

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債		
借款	6,241,643	3,057,112
融資租賃應付款	294	503
遞延稅項負債	1,913,416	438,164
	<u>8,155,353</u>	<u>3,495,779</u>
資產淨值	<u>3,845,224</u>	<u>3,732,237</u>
資本及儲備		
股本	481,831	422,412
儲備	2,905,167	2,904,958
	<u>3,386,998</u>	<u>3,327,370</u>
本公司擁有人應佔權益	3,386,998	3,327,370
非控股權益	458,226	404,867
	<u>3,845,224</u>	<u>3,732,237</u>

附註：

1. 編製基準

該等綜合財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公認會計原則編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製。

根據香港財務報告準則編製財務報表須使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於採納本集團之會計政策時作出判斷。

(a) 採納全新及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零一四年一月一日開始之財政年度生效由香港會計師公會頒佈之全新及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

應用全新及經修訂之香港財務報告準則

本集團已於自二零一四年一月一日開始之財政年度首次採納下列準則：

香港會計準則第32號（修訂本），抵銷金融資產及金融負債

該修訂釐清抵銷權不得取決於未來事件而定，且必須於一般業務過程中以及發生違約、無力償債或破產時由所有交易對手依法強制執行。該修訂亦考慮結算機制。該修訂對本集團財務報表並無重大影響。

香港會計準則第36號（修訂本），非金融資產可收回金額之披露

該等修訂減少須披露資產或現金產生單位之可收回金額的情況，闡明所需披露，並引入一項明確要求，當根據公平值減出售成本計算之可收回金額使用現值技術釐定時，須披露釐定減值（或撥回）所用的貼現率。倘適用，有關披露之影響已於綜合財務報表內得到反映。

香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號，徵費

該詮釋就有關支付政府徵費之負債的確認作出指引。由於本集團現時毋須繳納大額徵費，故該等修訂對此等綜合財務報表並無影響。

1. 編製基準 (續)

(a) 採納全新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第3號(修訂本)(二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進)

該修訂可就收購日期為二零一四年七月一日或之後的業務合併前瞻應用，要求分類為資產或負債之任何或然代價(即非權益)於報告日期按公平值計量，公平值變動於損益確認。其對本集團之綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則第13號(修訂本)(二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進)

此準則修訂之結論依據純粹闡明仍可按非貼現基準計量若干短期應收款項及應付款項之規定。

自二零一四年一月一日開始之會計年度生效之其他修訂本及詮釋與本集團並不相關。

(b) 已頒佈但尚未生效之全新及經修訂香港財務報告準則

本集團並無於自二零一四年一月一日開始之財政年度應用下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合資經營權益之會計處理 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方式 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間之資產 出售或投入 ⁵
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之 年度改進 ⁶
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之 年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之 年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效，可提早應用。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

⁶ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，除有限例外情況。可提早應用。

董事預期，本集團將於生效後於其綜合財務報表中採納全新及經修訂香港財務報告準則。本集團現正評估(倘適用)將於未來期間生效之所有全新及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能指出該等全新及經修訂香港財務報告準則是否將對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

1. 編製基準 (續)

(c) 新香港公司條例

根據新香港公司條例 (第622章) 第358條，該條例第9部「帳目及審計」之規定自本公司於二零一四年三月三日或之後開始之首個財政年度實行。本集團現正評估香港公司條例之變動於首次應用新香港公司條例 (第622章) 第9部期間，對綜合財務報表之預期影響。迄今，本集團認為影響可能並不重大。

2. 營業額及分部資料

本集團有以下三個呈報分部：

物業銷售	—	物業開發及銷售
物業租賃	—	物業投資及物業租賃活動
項目管理	—	項目管理活動

年內，本集團於中國物業開發行業設立了一個新業務分部，以向於目標市場之客戶提供項目及建設管理服務。

本集團之呈報分部為提供不同產品及服務的策略業務單位。由於各業務要求不同的市場推廣策略，故該等呈報分部為分開管理。

分部盈虧並不包括企業收入及開支。分部資產不包括包含在無形資產中的電腦軟件及按集中基準管理之企業資產。分部負債包括分部直接管理之應計費用及其他應付款項、即期及遞延稅項負債。

2. 營業額及分部資料 (續)

有關呈報分部之盈虧、資產及負債之資料

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	項目管理 千港元	總額 千港元
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
對外客戶收益 (附註)	2,866,361	49,372	3,789	2,919,522
分部 (虧損) / 溢利	(279,471)	269,272	3,789	(6,410)
其他資料：				
利息收入	24,746	2	—	24,748
利息開支	224,938	—	—	224,938
折舊及攤銷	1,731	—	—	1,731
土地租賃費 (有關預付土地租賃款項)	1,449	—	—	1,449
所得稅	698,191	32,541	—	730,732
其他重大收支項目：				
罰款、土地出讓金相關費用及罰金	21,256	—	—	21,256
出售附屬公司之收益	—	198,607	—	198,607
其他重大非現金項目：				
投資物業之公平值收益	—	61,531	—	61,531
財務擔保合約攤銷	656	—	—	656
撥備撥回	9,733	—	—	9,733
商譽減值虧損	382,087	—	—	382,087
分部非流動資產之增加	11,298	—	—	11,298
於二零一四年十二月三十一日				
分部資產	15,418,258	713,923	—	16,132,181
分部負債	<u>13,417,017</u>	<u>192,679</u>	<u>—</u>	<u>13,609,696</u>

附註：本集團之營業額指年內產生之物業銷售收入、租金收入及項目管理費收入 (扣除營業稅、其他銷售相關稅費及折扣)。

2. 營業額及分部資料 (續)

有關呈報分部之盈虧、資產及負債之資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	總額 千港元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
對外客戶收益 (附註)	200,540	80,340	280,880
分部 (虧損) / 溢利	(250,637)	177,399	(73,238)
其他資料：			
利息收入	2,208	1	2,209
利息開支	129,868	—	129,868
折舊及攤銷	1,951	—	1,951
土地租賃費 (有關預付土地租賃款項)	1,439	—	1,439
所得稅	(16,705)	20,520	3,815
其他重大收支項目：			
罰款、土地出讓金相關費用及罰金	46,549	—	46,549
其他重大非現金項目：			
投資物業之公平值收益	—	120,625	120,625
其他應付款項撥回	44,377	—	44,377
撥備撥回	24,342	—	24,342
業務合併時之優惠經營租賃 之減值虧損	21,133	—	21,133
商業減值虧損	4,149	—	4,149
分部非流動資產之增加	6,521	—	6,521
於二零一三年十二月三十一日			
分部資產	7,843,791	1,300,094	9,143,885
分部負債	<u>5,921,767</u>	<u>199,072</u>	<u>6,120,839</u>

附註：本集團之營業額指年內產生之物業銷售收入、租金收入及項目管理費收入 (扣除營業稅、其他銷售相關稅費及折扣)。

2. 營業額及分部資料 (續)

呈報分部之盈虧、資產及負債之對賬

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	(6,410)	(73,238)
未分配金額		
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動淨額	(37,729)	38,503
衍生金融負債之公平值變動淨額	(46,973)	—
其他企業收入／開支(淨額)*	287,065	(932,910)
本年度綜合溢利／(虧損)	<u>195,953</u>	<u>(967,645)</u>
資產		
呈報分部之總資產	16,132,181	9,143,885
未分配金額		
其他企業資產	4,103,650	2,395,227
綜合總資產	<u>20,235,831</u>	<u>11,539,112</u>
負債		
呈報分部之總負債	13,609,696	6,120,839
未分配金額		
其他企業負債	2,780,911	1,686,036
綜合總負債	<u>16,390,607</u>	<u>7,806,875</u>

* 其他企業收入／開支(淨額)包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他收入	697,224	2
收購股本權益預付款項之減值虧損	—	(830,533)
未分配行政及融資成本	(410,159)	(102,379)
	<u>287,065</u>	<u>(932,910)</u>

地區資料

本集團截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之所有收益乃來自中國之客戶。此外，本集團之大部份非流動資產均位於中國，因此並無呈列地區分析。

來自主要客戶之收益

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團來自最大客戶之物業銷售收益佔本集團總收益10%或以上，約2,309,535,000港元。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團來自最大客戶之物業租賃收益佔本集團總收益10%或以上，約80,340,000港元。

3. 投資及其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
下列各項之利息收入：		
銀行存款	24,817	2,211
收購股本權益之按金／預付款項	204,244	—
應收貸款	15,592	—
未按公平值計入損益之金融資產之利息收入總額	244,653	2,211
賠償收入	477,318	—
其他應付款項撥回	17	44,377
撥備撥回	9,733	24,342
財務擔保合約攤銷	656	—
雜項收入	2,754	1,246
	735,131	72,176

4. 其他收益及虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業之公平值收益	61,531	120,625
按公平值計入損益之金融資產公平值變動淨額	(37,729)	38,503
衍生金融負債之公平值變動淨額	(46,973)	—
外匯收益／(虧損)淨額	1,250	(419)
業務合併時有利之經營租賃減值虧損	—	(21,133)
商譽減值虧損	(382,087)	(4,149)
收購股本權益預付款項之減值虧損	—	(830,533)
出售物業、廠房及設備之虧損	(450)	—
	(404,458)	(697,106)

5. 其他開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
罰款、土地出讓金相關費用及罰金	21,256	46,549
其他稅項	15,885	16,510
財務顧問費	63,390	73,276
雜項開支	6,056	1,259
	106,587	137,594

6. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
融資租賃開支	29	34
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	280,501	90,078
須於五年內悉數償還之優先票據利息	286,762	127,286
須於五年內悉數償還之其他借款利息	136,527	89,323
總借貸成本	703,819	306,721
資本化金額	(182,082)	(96,965)
	521,737	209,756

7. 所得稅

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年撥備	388,903	8,457
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本年撥備	542,744	—
— 以往年度超額撥備	—	(22,315)
	542,744	(22,315)
	931,647	(13,858)
遞延稅項		
— 企業所得稅	(131,970)	17,673
— 土地增值稅	(789)	—
	(132,759)	17,673
	798,888	3,815

由於本集團於過往兩個年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據相關中國所得稅規則及規例，於中國成立之附屬公司須繳納25% (二零一三年：25%) 之企業所得稅。

根據中國企業所得稅法及中國頒佈之相關實施細則，本集團須按租金收入總額之10% (二零一三年：10%) 繳納中國預扣所得稅。

根據中國企業所得稅法，除非按稅收協定減免，否則境外投資者由二零零八年一月一日起從其投資於外國投資企業獲取之溢利所得之股息須支付5%至10%之預扣稅。因此，中國附屬公司之未分派保留溢利已按10%之比率確認遞延稅項，惟以於可預見將來將作出分派之溢利為限。

本集團發展作銷售之物業就土地價值增加按30%至60%不等之累進稅率徵收土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按物業銷售所得款項減可扣除支出(包括土地使用權租賃開支、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

8. 本年度溢利／(虧損)

本集團之本年度溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
員工成本(包括董事酬金)	35,025	24,783
退休福利計劃供款	1,673	949
員工成本總額	36,698	25,732
減：資本化金額	(6,402)	(4,072)
	<u>30,296</u>	<u>21,660</u>
核數師酬金		
— 審計	2,200	1,800
— 其他(附註)	870	870
無形資產攤銷	2,730	1,815
出售存貨成本	1,686,016	171,692
折舊減資本化金額	1,928	1,254
出售物業、廠房及設備之虧損	450	—
土地及樓宇之營運租賃費用	12,646	2,758

附註：除上述核數師酬金外，年內有關交易相關服務之金額400,000港元已計入直接應佔之增量交易成本(直接於權益中確認並撥歸本公司擁有人所有)。

9. 股息

董事建議本年度不派發任何股息(二零一三年：無)。

10. 每股盈利／虧損

(a) 每股基本盈利／虧損

每股基本盈利／虧損乃按本公司擁有人應佔本年度溢利約180,208,000港元(二零一三年：虧損約938,643,000港元)除以年內已發行普通股之加權平均數4,251,851,111股(二零一三年：3,657,909,251股)計算。

(b) 每股攤薄盈利／虧損

由於截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司尚未行使之認股權證並無攤薄影響，原因是該等認股權證之行使價高於股份平均市價，故並未呈列截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

由於截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司尚未行使之認股權證對每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未呈列截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

11. 應收賬款

本集團之應收賬款乃來自物業租賃及物業銷售之應收款項。來自租戶之應收租金於出示發票時到期，物業銷售並無信貸期，除非與買方訂立之相關協議中另有指明則當別論。

應收賬款按收益確認日期所作之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
三個月以內	987,798	11,644
四至六個月	850	—
一年以上	568	—
	<u>989,216</u>	<u>11,644</u>

貿易應收款項分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
完全按信貸期履約	982,928	—
已逾期但尚未減值	6,288	11,644
	<u>989,216</u>	<u>11,644</u>

完全按信貸期履約之應收款項主要指向一名單一獨立買方出售物業之應收款項。該買方具備雄厚財務實力，獲授較長信貸期。本集團已制定政策，以確保向該買方銷售之物業已收取適當比例之首付。於報告日期後，本集團已進一步向該買方收取約614,330,000港元之款項。

已逾期但尚未減值之應收款項指與若干獨立買方及一名租戶有關之應收款項。就銷售物業產生之應收賬款約1,886,000港元(二零一三年：10,242,000港元)而言，董事認為該等應收款項可被收回，故並無就該等已逾期應收款項作出減值撥備。就應收租金約4,402,000港元(二零一三年：1,402,000港元)而言，結餘已於報告日期後全數償還。本集團持有租戶之租賃按金作為抵押品。因此，董事認為毋須就應收租金作出減值撥備。

12. 應付賬款

本集團之應付賬款包括以下各項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付土地出讓金相關費用及罰金	57,836	124,414
應付建築費用	1,264,701	435,650
	<u>1,322,537</u>	<u>560,064</u>

應付賬款按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
三個月以內	1,296,134	555,641
四至六個月	9,778	1,348
七至十二個月	16,437	2,931
一年以上	188	144
	<u>1,322,537</u>	<u>560,064</u>

13. 報告期後事項

(a) 於二零一五年一月八日及二零一五年二月十三日，本公司分別發行本金總額為65,000,000美元及35,000,000美元之第二批二零一四年優先票據予若干投資者。於發行第二批優先票據的同時，本公司亦向該等投資者授出總行使價分別為13,000,000美元及7,000,000美元之未繳款可贖回認股權證。

(b) 於二零一五年三月三日，本集團(作為有意買方)與一名人士(作為有意賣方)就建議收購惠源有限公司之全部股本權益訂立諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)。根據諒解備忘錄，本集團向賣方支付可退還訂金人民幣300,000,000元。倘本集團並未訂立有關建議收購事項之買賣協議，則賣方須於收到書面通知後三個營業日內退還人民幣300,000,000元之訂金予本集團。

截至該等財務報表日期，本集團尚未就建議收購事項訂立任何具法律約束力之協議(諒解備忘錄項下有關人民幣300,000,000元之按金、保密、獨家及規管法例之若干條文除外)。

(c) 根據日期為二零一四年十二月十七日之若干認購書，本集團有條件同意購買位於中國之50套公寓(「**該等物業**」)，總代價為人民幣1,106,820,000元(相當於約1,403,049,000港元)，將以現金支付。該等物業將於本集團日常業務過程中持作出售。收購事項將須待本公司股東批准認購書及其項下擬進行之交易後，方告完成。上述批准之決議案已於二零一五年三月二十三日獲正式通過。

截至本綜合財務報表日期，該等物業之轉讓仍在進行中。

其他資料

購買、出售或贖回股份

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

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截至二零一四年十二月三十一日止年度均已遵守守則所載之規定準則。

企業管治

董事認為，本公司在截至二零一四年十二月三十一日止年度均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）的適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.2.1條、第A.4.2條及第E.1.2條除外。

企業管治守則（上市規則附錄十四）之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有區分，不應由同一名人士兼任。由於委任朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）（「**朱先生**」）為董事會主席，故朱先生將同時擔任董事會主席兼本公司行政總裁。董事會相信由同一名人士兼任主席及行政總裁之角色，可確保本集團內之貫徹領導及可令本集團之整體策略規劃更有效及具效率。董事會認為目前安排之權力及授權平衡將不受削弱，而此架構將得以使本公作出及推行決策。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.2條，每位董事須最少每三年輪值告退一次。根據本公司之公司細則，本公司之董事會主席毋須輪值告退或於釐定退任董事人數時將不予計算在內。由於連續性是成功落實長期業務計劃之關鍵所在，故董事會相信主席連任可為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事會認為董事會主席毋須輪值告退。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席須參加股東週年大會。董事會主席朱慶淞先生由於另有事務處理而未能參加二零一四年股東週年大會。

審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。委員會已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，包括審閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核業績。

核數師同意之初步業績公佈

本初步業績公佈內有關本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度業績之數字已獲本公司核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載金額核對。中瑞岳華(香港)會計師事務所就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此中瑞岳華(香港)會計師事務所並不對初步公佈作出任何保證。

感謝

董事會謹藉此機會感謝本公司之各位股東，以及本集團之管理人員及員工所作出之貢獻及支持。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零一五年三月三十一日

於本公告日期，董事會包括執行董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席兼行政總裁)、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)、廖騰佳先生及黃佳爵先生；及獨立非執行董事梁和平先生太平紳士、羅樹生先生及黃之強先生。

本公告登載於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)及香港聯合交易所有限公司發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。