

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度之 全年業績公告及 恢復買賣

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」)截至二零一五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	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
收入— 銷售物業	3,192,330	2,866,361
— 租金收入	62,037	49,372
— 裝修收入	38,951	—
— 項目管理費收入	—	3,789
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>591,409</u>	<u>180,208</u>
	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
資產總值	17,428,582	20,235,831
負債總值	13,262,372	16,390,607
總權益	<u>4,166,210</u>	<u>3,845,224</u>

* 僅供識別

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一五年，中國政府在面對經濟增長的下行壓力及高庫存壓力等不明朗經濟狀況下，透過落實一系列政策，加大力度突出房地產在推動消費及刺激投資方面的重要地位，從而在穩定增長及結構調整之間取得平衡。該等政策以探索潛在住房消費為重點，鼓勵並增強投資者信心，並且促進全國房產銷售穩步復甦。

整體而言，金融政策寬鬆，貨幣政策穩定，經濟提速逐步回穩；同時，依托穩定的貨幣政策，市場流動資金保持合理充裕，企業財務成本因而降低，金融環境相對改善。上述寬鬆政策已見其效，將物業市場帶回復甦正軌，推高首次置業及升級換房。本集團將繼續專注於特定區域及開發旨在迎合不同客戶（如剛需客戶及有改善住房條件需求的客戶）的各類型項目。

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，本集團於二零一五年的合約銷售及購買協議總額約1,648,136,000港元，而相應之合約建築面積約107,796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 及購買協議 總額	已售建築面積
	千港元	平方米
珠控國際中心	888,074	18,738
珠光·御景山水花園（「御景山水花園」）	510,255	61,167
珠光·天湖御景花園（「天湖御景」）	197,294	26,978
珠光新城國際	52,513	913
	<u>1,648,136</u>	<u>107,796</u>

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

預計下列項目將於二零一六年可供銷售／預售及／或出租：

		預計預售 開始日期	可供銷售 建築面積 (平方米)	用途
御景山水花園	— 第一期、第二期及 第三期第一區	第一季度	105,833	銷售
	— 第三期第二區	第三季度	79,011	銷售
天湖御景	— 第一期	第一季度	44,957	銷售
	— 第二期	第二季度	60,992	銷售
珠控國際中心		第一季度	15,850	出租
		第二季度	4,911	銷售
珠光新城國際		第一季度	1,084	銷售／出租
珠光·逸景		第一季度	72,413	銷售
			<u>385,051</u>	

於二零一五年十二月三十一日，本集團所持物業發展項目之詳情如下：

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。該項目已竣工，僅餘若干停車位可供出售。

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133,297平方米。該樓宇已竣工並已於二零一四年及二零一五年交付總建築面積約41,412平方米。年內，約17,988平方米已租出，餘下部分或作銷售或出租。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

珠光新城國際 — 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，總建築面積約34,852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。年內，已交付約21,658平方米，餘下服務式公寓將於二零一六年交付。臨街商舖將視乎市場狀況予以出租或出售。

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886,270平方米。建議發展將分為四期進行。第一期及第二期部分已交付合共222,960平方米，第二期餘下部分將於二零一六年交付。第三期及第四期總建築面積約432,853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。該項目將發展成為五幢32層現代住宅大樓，總建築面積約240,296平方米。發展分為兩期進行，第一期於二零一四年第四季度開始預售，並預期於二零一六年交付。第二期將於二零一六年第二季度推出預售。

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。於回顧年度內，本集團已將其全部股本權益出售予一名獨立第三方。有關詳情，請分別參閱本公司日期為二零一六年一月四日的公告以及二零一六年三月二十四日的通函。

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」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，為從化與廣州市中心之間的交通要道。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，該項目將透過出售土地使用權發展為一個綜合旅遊項目，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出售物業佔用權，而酒店將留作本集團的長期投資資產。

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。該項目將發展為多棟住宅樓宇，總建築面積約193,629平方米。前期工程已展開，並已於二零一六年第一季度開始預售。

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至少三年之自身發展需求。回顧年度內，除卻仍在磋商的少數潛在項目外，本集團並無收購任何其他土地。本集團繼續探索於本集團已投資城市之新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的新城市。

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18,184平方米。年內，珠控國際中心若干部分之約17,988平方米已租出，本集團有意保留部分珠控國際中心及該酒店作為投資物業，以便為本集團保持穩定收入。本集團將繼續尋求高質素的物業，以供日後投資。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

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，自二零一四年起向該目標市場之客戶提供項目及建設管理服務。儘管本年度此分部並無貢獻，但本集團將憑藉其於項目管理方面的專業知識，繼續拓展此業務，以增加未來收入來源。

主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務營運受多個因素的影響，概述如下。

行業競爭激烈

物業發展商之間的激烈競爭可能導致中國黃金地段的土地收購成本及建築成本上升、物業過度供應、房價下降、相關政府機關批准或審核新物業開發項目的速度放慢以及人力資源成本增加。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌美元及其他外幣的匯率波動，乃受(其中包括)中國政府的政策及中國及國際的政治及經濟情況變動所影響。

利率波動風險

計息債務乃本集團重要融資渠道之一，為本集團提供營運所需資金。除優先票據之外，大部份貸款以人民幣計值，因此中國利率任何變動均將影響本集團之融資成本。

外部承包商及供應商

倘本集團委聘之外部承包商及供應商表現未達標，或其遇到財政、經營或管理困難，可能中斷本集團物業發展之施工進度，本集團亦可能產生額外成本以及因延誤物業發展項目竣工及交付物業而向客戶應付潛在補償。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

報告期後事項

- (a) 鑒於本公司未能根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則第13.49(1)條刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度初步業績，本公司股份(「**股份**」)於二零一六年四月一日暫停買賣。故此，本集團違反若干銀行貸款(於二零一五年十二月三十一日賬面總值約214,870,000港元)、二零一三年優先票據及二零一四年優先票據協議之條款，此乃主要與刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度之初步業績前暫停股份買賣及繼續暫停股份買賣有關。因此，上述銀行貸款、二零一三年優先票據及二零一四年優先票據須按銀行及票據持有人之要求即時償還。

截至本公告刊發日期，本集團已取得銀行及票據持有人之同意，有關暫停股份買賣及繼續暫停股份買賣不應視作違反與銀行及票據持有人訂立的協議條款。董事相信，本集團將擁有充足營運資金，以確保概無對本集團持續營運構成威脅。

- (b) 根據日期為二零一五年四月十五日之委託建設及管理服務協議，本集團同意管理廣州珠光投資有限公司(「**廣州珠光投資**」)位於中國廣州市荔灣區黃沙大道前廣州南站之物業發展項目並為其提供資金。本集團有權就上述管理服務及提供資金收取若干收入作為回報。截至二零一六年三月三十一日，本集團已作出人民幣1,000,000,000元(相當於約1,193,630,000港元)，以履行其根據上述協議對廣州珠光投資承擔的責任。
- (c) 根據日期為二零一六年三月十日之委託建設及管理服務協議，本集團同意管理廣州珠光房地產開發有限公司(「**廣州珠光房地產**」)位於中國廣州市天河區之物業發展項目並為其提供資金。本集團有權就上述管理服務及提供資金收取若干收入作為回報。截至二零一六年三月三十一日，本集團已作出人民幣50,000,000元(相當於約59,682,000港元)，以履行其根據上述協議對廣州珠光房地產承擔之責任。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

報告期後事項 (續)

- (d) 於二零一六年三月十一日，本集團(作為意向買方)及深圳市珠光房地產有限公司(「**深圳市珠光房地產**」)(作為意向賣方)就有關建議收購深圳市珠光房地產之100%股本權益訂立備忘錄(「**備忘錄**」)。

根據備忘錄，已向深圳市珠光房地產作出人民幣260,000,000元之可退回按金。倘本集團並無就建議收購訂立買賣協議，則深圳市珠光房地產須於收到書面通知後五個營業日內退回按金人民幣260,000,000元予本集團。

截至本公告日期，本集團尚未就建議收購訂立具法律約束力之協議，惟諒解備忘錄下有關按金人民幣260,000,000元、保密性、排他性及監管法律之若干條文則作別論。

- (e) 根據日期為二零一六年三月十四日之委託建設及管理服務協議，本集團同意管理廣州從化珠光投資有限公司(「**從化珠光投資**」)持有之一項位於中國廣州市從化區之物業發展項目並為其提供資金。本集團將有權就上述管理服務及提供資金收取若干收入作為回報。截至二零一六年三月三十一日，本集團已作出人民幣100,000,000元(相當於約119,363,000港元)，以履行其根據上述協議對從化珠光投資承擔之責任。

廣州珠光投資、廣州珠光房地產、深圳市珠光房地產及從化珠光投資均為廣東珠光集團有限公司(「**廣東珠光**」)之全資附屬公司。因此，由於本公司之最終控股方廖騰佳先生對廣東珠光、廣州珠光投資、廣州珠光房地產、深圳市珠光房地產及從化珠光投資具有重要影響力，故該等公司均被視作本集團之關聯方。

* 英文名稱僅供識別。

管理層討論及分析(續)

前景展望

預期中國整體經濟將保持穩定，貨幣政策仍維持寬鬆，物業市場將復甦而主要城市的物業價格將上升。預期中國政府於二零一五年推行之寬鬆貨幣政策將於來年漸見成效。

本集團對房地產行業發展抱持樂觀態度，並將透過收購位於適當地點的優質地塊及發展城市重建項目，繼續把握房地產市場的商機。此外，本集團將繼續透過改進其競爭力提升其產品、加強銷售策略執行能力並增加其品牌管理系統性及有效提昇銷售存貨速度。

財務回顧

收入

本集團的收入包括物業銷售收入、租賃收入、項目管理服務費收入及裝修收入。本集團二零一五年的總收入約3,293,318,000港元(二零一四年：2,919,522,000港元)，較二零一四年增加12.80%。收入上升主要由於已交付使用的物業數量多於二零一四年。二零一五年已交付的總面積約171,703平方米(二零一四年：135,213平方米)，較去年同期交付建築面積增加27%。租賃收入錄得約26%增長，由二零一四年約49,372,000港元增加至二零一五年約62,037,000港元，主要是由於珠控國際中心部分建築面積約17,988平方米(二零一四年：無)已出租。

毛利及毛利率

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛利約651,549,000港元，較二零一四年度減少47.18%。本集團銷售物業毛利約584,687,000港元(二零一四年：1,180,345,000港元)。減少主要乃由於二零一五年交付之高毛利率商業大廈較二零一四年重大減少。於二零一五年珠控國際中心交付的總建築面積約1,664平方米(二零一四年：39,803平方米)。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

投資及其他收入

本集團之投資及其他收入大幅減少至約 127,932,000 港元 (二零一四年：735,131,000 港元)。於二零一四年，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，而於回顧年度並無確認該賠償收入。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由二零一四年約 404,458,000 港元減少至二零一五年約 10,113,000 港元，主要由於二零一四年確認商譽之減值虧損約 382,087,000 港元而二零一五年並無產生該等減值。

行政費用、銷售及營銷開支及其他開支

本集團的行政費用、銷售及營銷開支及其他開支由二零一四年約 246,208,000 港元增加至二零一五年約 436,721,000 港元。這主要是由於 (i) 員工培訓之額外招聘成本及薪酬調整符合市場趨勢；(ii) 索償及行政罰金撥備；及 (iii) 行政開支受總體通脹導致增加。

融資成本

年內，融資成本約 1,004,642,000 港元 (二零一四年：521,737,000 港元)，為回顧年度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二零一五年第一季度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**」)。回顧年度內所得稅總計約 774,091,000 港元 (二零一四年：798,888,000 港元)。與二零一四年比較所得稅撥備並無重大變動。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

現金水平

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘(包括受限制銀行存款)約5,848,861,000港元(二零一四年十二月三十一日：4,068,640,000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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款 — 有抵押	1,443,118	3,294,531
優先票據 — 有抵押	2,914,608	2,112,163
其他借款 — 有抵押	3,652,517	3,419,434
其他借款 — 無抵押	158,118	—
	<u>8,168,361</u>	<u>8,826,128</u>

- (a) 銀行及其他借款乃由以下各項擔保：(i) 投資物業(賬面值約1,192,705,000港元)；(ii) 自投資物業收取之所有租金收入分配(賬面值約648,631,000港元)；(iii) 分類為預付土地租賃款項及在建工程之土地使用權(分別為約45,455,000港元及約19,444,000港元)；(iv) 發展中待售物業及待售物業(約2,940,610,000港元)；(v) 抵押銀行存款(約44,691,000港元)；(vi) 按公平值計入損益之金融資產(約23,896,000港元)；(vii) 本集團若干附屬公司及本公司前附屬公司海樂投資有限公司(「海樂」)之全部已發行股本之抵押；(viii) 本公司及若干附屬公司、關聯方、控股股東及本公司前附屬公司海樂作出之企業擔保；(ix) 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；(x) 控股股東實益擁有之本公司普通股2,480,000,000股；及(xi) 由北京珠光房地產開發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。於二零一五年十二月三十一日，資本負債比率為61%(二零一四年：140%)。

管理層討論及分析(續)

或然負債

- (a) 本集團為本集團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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
就買方使用之按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>1,124,355</u>	<u>1,019,554</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。

於本公告日期，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

(b)	二零一五年 千港元	二零一四年 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>—</u>	<u>380,292</u>

管理層討論及分析 (續)

或然負債 (續)

- (c) 於二零一五年十二月三十一日，本集團就授予本集團於二零一四年收購之附屬公司香河縣逸景房地產開發有限公司(「**香河逸景**」)前擁有人之貸款及其利息共計人民幣112,500,000元(相當於約134,283,000港元)(二零一四年：人民幣125,000,000元(相當於158,455,000港元))提供擔保，並抵押其賬面值約302,682,000港元(二零一四年：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。

於二零一五年十二月三十一日，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，於二零一五年十二月三十一日，本集團亦欠付香河逸景前擁有人約119,363,000港元(二零一四年：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。

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。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

於二零一五年十二月三十一日，本集團共僱用約148名員工於香港及中國工作(二零一四年十二月三十一日：140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。

本集團並無經歷任何與僱員有關之重大問題，亦無因員工紀律問題而使營運停頓，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。

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	3	3,293,318	2,919,522
銷售成本		<u>(2,641,769)</u>	<u>(1,686,016)</u>
毛利		651,549	1,233,506
投資及其他收入	4	127,932	735,131
其他收益及虧損	5	(10,113)	(404,458)
銷售及營銷開支		(39,937)	(48,111)
行政費用		(139,022)	(91,510)
其他開支	6	<u>(257,762)</u>	<u>(106,587)</u>
經營溢利		332,647	1,317,971
融資成本	7	(1,004,642)	(521,737)
出售附屬公司之收益		<u>1,954,560</u>	<u>198,607</u>
除稅前溢利		1,282,565	994,841
所得稅	8	<u>(774,091)</u>	<u>(798,888)</u>
本年度溢利	9	<u><u>508,474</u></u>	<u><u>195,953</u></u>
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		591,409	180,208
非控股權益		<u>(82,935)</u>	<u>15,745</u>
		<u><u>508,474</u></u>	<u><u>195,953</u></u>
每股盈利	11		
基本		<u><u>12.27 仙</u></u>	<u><u>4.24 仙</u></u>
攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度溢利	<u>508,474</u>	<u>195,953</u>
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	(180,090)	3,338
於出售附屬公司後重新分類至損益之匯兌差額	(7,543)	(26,176)
可供出售之金融資產之公平值	18,249	—
於出售附屬公司後有關可供出售之金融資產之 重新分類調整	<u>(18,249)</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收益	<u>(187,633)</u>	<u>(22,838)</u>
本年度全面收益總額	<u>320,841</u>	<u>173,115</u>
以下人士應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	423,717	157,853
非控股權益	<u>(102,876)</u>	<u>15,262</u>
	<u>320,841</u>	<u>173,115</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		33,707	30,715
預付土地租賃款項		44,084	48,273
投資物業		1,237,878	686,465
存貨		523,358	—
無形資產		23,184	23,055
商譽		17,401	77,838
遞延稅項資產		33,422	123,184
可供出售之金融資產		—	—
按公平值計入損益之金融資產		23,896	—
		<u>1,936,930</u>	<u>989,530</u>
流動資產			
存貨		4,874,144	9,585,820
應收賬款	12	1,062,898	989,216
預付土地租賃款項		1,371	1,456
預付款項、訂金及其他應收款項		2,689,387	4,485,541
按公平值計入損益之金融資產		954,904	—
即期稅項資產		60,087	115,628
受限制銀行存款		187,747	171,097
銀行及現金結餘		5,661,114	3,897,543
		<u>15,491,652</u>	<u>19,246,301</u>
流動負債			
應付賬款	13	1,266,311	1,322,537
預售物業收取之所得款項		1,189,098	2,575,210
應付客戶合約工程款項總額		21,805	—
應計費用及其他應付款項		461,166	479,247
應付最終控股公司款項		880	88,511
衍生金融負債		139,878	112,961
借款		3,466,253	2,584,485
融資租賃應付款		833	209
財務擔保合約		—	100,297
撥備		133,983	—
即期稅項負債		1,505,145	971,797
		<u>8,185,352</u>	<u>8,235,254</u>
流動資產淨值		<u>7,306,300</u>	<u>11,011,047</u>
總資產減流動負債		<u>9,243,230</u>	<u>12,000,577</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動負債		
借款	4,702,108	6,241,643
融資租賃應付款	1,369	294
遞延稅項負債	373,543	1,913,416
	<u>5,077,020</u>	<u>8,155,353</u>
資產淨值	<u>4,166,210</u>	<u>3,845,224</u>
資本及儲備		
股本	481,831	481,831
儲備	3,328,884	2,905,167
	<u>3,810,715</u>	<u>3,386,998</u>
本公司擁有人應佔權益	3,810,715	3,386,998
非控股權益	355,495	458,226
	<u>4,166,210</u>	<u>3,845,224</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。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。該等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定以及香港公司條例(「第622章」)的披露規定。

2. 採納全新及經修訂香港財務報告準則及規定

(a) 全新及經修訂香港財務報告準則之應用

於本年度，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零一五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。採納此等全新及經修訂之香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本年度及以往年度呈報之金額產生重大變動。

(b) 已頒佈但尚未生效之全新及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一五年一月一日開始之財政年度生效之全新及經修訂香港財務報告準則。董事預計本集團將於全新及經修訂香港財務報告準則生效時在其綜合財務報表中採納。本集團現正評估(倘適用)所有將於未來期間生效之全新及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，但尚無法確定此等全新及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

下列為與本集團業務相關之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15號	客戶合約收入 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ²
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 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，獲准提早應用。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，獲准提早應用。

2. 採納全新及經修訂香港財務報告準則及規定 (續)

(c) 新香港公司條例(第622章)

新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」之規定已於本財政年度實施。儘管本公司並非於香港註冊成立，惟聯交所證券上市規則要求本公司遵守新香港公司條例(第622章)的披露規定。因此，綜合財務報表若干資料的呈列及披露規定已作變更。

(d) 聯交所證券上市規則的修訂

聯交所於二零一五年四月發佈經修訂之聯交所證券上市規則附錄十六，內容有關適用於截至二零一五年十二月三十一日止或之後會計期間的年報中財務資料的披露，獲准提早應用。因此，綜合財務報表內若干資料的呈列及披露有所變動。

3. 收入及分部資料

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

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。

呈報分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部盈虧並不包括企業收入及開支。除計入無形資產之電腦軟件、收購股權／土地使用權之按金、收購物業發展項目／股權之預付款項及其他企業資產為中央管理外，分部資產包括所有分配至呈報分部之資產。除優先票據、衍生金融負債及其他企業負債外，分部負債包括所有分配予呈報分部之負債。

3. 收入及分部資料 (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
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
對外客戶收入	3,231,281	62,037	—	3,293,318
分部溢利	1,037,028	5,291	—	1,042,319
其他資料：				
利息收入	89,847	3	—	89,850
利息開支	522,484	—	—	522,484
折舊及攤銷	2,497	—	—	2,497
土地租賃費 (有關預付土地租賃款項)	1,427	—	—	1,427
所得稅	672,925	97,592	—	770,517
其他重大收支項目：				
罰款、土地出讓金相關費用及罰金	62,650	—	—	62,650
出售附屬公司之收益	1,954,560	—	—	1,954,560
其他重大非現金項目：				
待售物業轉撥至投資物業時 之公平值收益	—	54,735	—	54,735
投資物業之公平值收益	—	6,463	—	6,463
財務擔保合約攤銷	646	—	—	646
申索及行政罰金之撥備	139,511	—	—	139,511
撇減發展中待售物業	28,349	—	—	28,349
分部非流動資產之增加	14,742	554,696	—	569,438
於二零一五年十二月三十一日				
分部資產	14,657,748	1,259,228	—	15,916,976
分部負債	<u>9,562,704</u>	<u>296,990</u>	<u>—</u>	<u>9,859,694</u>

3. 收入及分部資料 (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	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				
對外客戶收入	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>

3. 收入及分部資料 (續)

呈報分部之盈虧、資產及負債之對賬

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	1,042,319	(6,410)
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)
衍生金融負債之公平值變動淨額	37,104	(46,973)
其他企業(開支)／收入(淨額)*	(570,949)	287,065
	<u>508,474</u>	<u>195,953</u>
本年度綜合溢利	<u>508,474</u>	<u>195,953</u>
資產		
呈報分部之總資產	15,916,976	16,132,181
未分配金額		
其他企業資產	1,511,606	4,103,650
	<u>17,428,582</u>	<u>20,235,831</u>
綜合總資產	<u>17,428,582</u>	<u>20,235,831</u>
負債		
呈報分部之總負債	9,859,694	13,609,696
未分配金額		
其他企業負債	3,402,678	2,780,911
	<u>13,262,372</u>	<u>16,390,607</u>
綜合總負債	<u>13,262,372</u>	<u>16,390,607</u>

* 其他企業(開支)／收入(淨額)包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他收入	30,782	697,224
未分配行政開支、融資成本及所得稅	(601,731)	(410,159)
	<u>(570,949)</u>	<u>287,065</u>

地區資料

本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之所有收入乃來自中國之客戶。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。

3. 收入及分部資料 (續)

來自主要客戶之收入

於截至二零一五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入佔本集團總收入10%或以上，約1,091,255,000港元(二零一四年：2,309,535,000港元)。

4. 投資及其他收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
下列各項之利息收入：		
銀行存款	89,857	24,817
收購股本權益之按金／預付款項	27,454	204,244
應收貸款	3,320	15,592
	<hr/>	<hr/>
未按公平值計入損益之金融資產之利息收入總額	120,631	244,653
賠償收入	—	477,318
其他應付款項撥回	317	17
撥備撥回	—	9,733
財務擔保合約攤銷	646	656
雜項收入	6,338	2,754
	<hr/>	<hr/>
	127,932	735,131
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 其他收益及虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
待售物業轉撥至投資物業時之公平值收益	54,735	—
投資物業之公平值收益	6,463	61,531
按公平值計入損益之金融資產公平值變動淨額	184	(37,729)
衍生金融負債之公平值變動淨額	37,104	(46,973)
外匯(虧損)／收益淨額	(92,810)	1,250
商譽減值虧損	—	(382,087)
出售物業、廠房及設備之虧損	(18)	(450)
撇減發展中待售物業	(28,349)	—
撥回先前撇銷之其他應收款項	12,578	—
	<hr/>	<hr/>
	(10,113)	(404,458)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 其他開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
罰款、土地出讓金相關費用及罰金	62,650	21,256
申索及行政罰金之撥備	139,511	—
其他稅項	18,400	15,885
財務顧問費	31,072	63,390
賠償	3,547	—
雜項開支	2,582	6,056
	<u>257,762</u>	<u>106,587</u>

7. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須於五年內悉數償還之優先票據利息	468,140	286,762
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	331,682	280,501
須於五年內悉數償還之其他借款利息	345,857	136,527
融資租賃開支	97	29
	<u>1,145,776</u>	<u>703,819</u>
總借貸成本	<u>(141,134)</u>	<u>(182,082)</u>
資本化金額	<u>1,004,642</u>	<u>521,737</u>

借貸之借貸成本一般按 12.3% (二零一四年： 11.2%) 之年率資本化。

8. 所得稅

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期稅項		
— 企業所得稅	448,931	388,903
— 土地增值稅	272,333	542,744
	<u>721,264</u>	<u>931,647</u>
遞延稅項		
— 企業所得稅	25,743	(131,970)
— 土地增值稅	27,084	(789)
	<u>52,827</u>	<u>(132,759)</u>
	<u>774,091</u>	<u>798,888</u>

8. 所得稅 (續)

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% (二零一四年：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及出售附屬公司總額之10% (二零一四年：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%之稅率確認遞延稅項，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。

9. 本年度溢利

本集團之本年度溢利已扣除以下各項：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
核數師酬金		
— 審計	2,400	2,200
— 其他	560	870
	<u>2,960</u>	<u>3,070</u>
無形資產攤銷	2,999	2,730
出售物業成本	2,607,643	1,686,016
折舊	2,804	1,944
資本化金額	(6)	(16)
折舊減資本化金額	<u>2,798</u>	<u>1,928</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	18	450
土地及樓宇之營運租賃費用	<u>14,516</u>	<u>12,646</u>

10. 股息

董事建議本年度不派發任何股息(二零一四年：無)。

11. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利約 591,409,000 港元(二零一四年：約 180,208,000 港元)除以年內已發行普通股之加權平均數 4,818,312,935 股(二零一四年：4,251,851,111 股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

由於截至二零一五年及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，故並未呈列截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

12. 應收賬款

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

應收賬款按收入確認日期所作之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
三個月以內	1,044,394	987,798
四至六個月	—	850
七至十二個月	1,304	—
一年以上	17,200	568
	<u>1,062,898</u>	<u>989,216</u>

貿易應收款項分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
完全按信貸期履約	1,015,700	982,928
已逾期但尚未減值	47,198	6,288
	<u>1,062,898</u>	<u>989,216</u>

12. 應收賬款 (續)

完全按信貸期履約之應收款項主要指於二零一五年向一名單一獨立買方出售物業之應收款項約999,168,000港元。於報告日期後，來自此單一獨立買方之應收款項已悉數償還。

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。就銷售物業及裝修服務產生之應收賬款約38,341,000港元及152,000港元(二零一四年：1,886,000港元及無)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8,705,000港元(二零一四年：4,402,000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。

13. 應付賬款

應付賬款按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
三個月以內	996,493	1,296,134
四至六個月	13,073	9,778
七至十二個月	156,164	16,437
一年以上	100,581	188
	<u>1,266,311</u>	<u>1,322,537</u>

其他資料

購買、出售或贖回股份

於截至二零一五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

本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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二零一五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，本公司在截至二零一五年十二月三十一日止年度均有遵守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。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁(「行政總裁」)之角色應有區分，不應由同一名人士兼任。由於於二零一三年十二月十二日委任朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(「朱先生」)擔任董事會主席，朱先生自二零一三年十二月十二日至二零一五年八月二十日兼任董事會主席及行政總裁職務，這並不符合企業管治守則之守則條文第A.2.1條。自二零一五年八月二十一日起，朱先生辭任行政總裁，廖騰佳先生獲委任為行政總裁，主席及行政總裁之角色已有所區分，並非由同一人擔任，自二零一五年八月二十一日以來，本公司一直符合企業管治守則第A.2.1條之規定。

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，董事會主席須參加本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。董事會主席朱先生由於另有事務處理而未能參加二零一五年股東週年大會。

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。審核委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策及本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核業績，並與管理層討論有關稽核、內部監控及財務報告事項。

核數師同意之初步業績公告

本初步業績公佈內有關本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數據已獲本集團之核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所與本集團截至二零一五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審計準則、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業績公告作出任何核證。

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。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已由二零一六年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零一六年四月二十七日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零一六年四月二十六日

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)、廖騰佳先生(行政總裁)、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；及獨立非執行董事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)。