

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)

截至二零一八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」)截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(「二零一八財政年度」)之全年綜合業績，連同上一財政年度(「二零一七財政年度」)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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
收入 — 物業銷售	2,527,991	2,262,085
— 租金收入	164,690	139,992
— 項目管理服務	12,115	364,433
母公司權益持有人應佔本年度溢利	<u>4,717</u>	<u>174,401</u>
	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
資產總值	35,808,435	24,152,944
負債總值	28,960,128	18,970,371
權益總值	<u>6,848,307</u>	<u>5,182,573</u>

* 僅供識別

管理層討論及分析

本集團主要於中華人民共和國(「**中國**」)從事物業開發、物業投資、項目管理及其他物業開發相關服務。

業務回顧

於二零一八財政年度，中國的國家政策環境及執行力度對於各線城市的房地產行業影響越來越趨同。於二零一八財政年度，房貸及限購政策繼續嚴格執行，且限制條件愈發複雜。各有關部門聯合檢查頻密，特別重點對限價、購房資格等的檢查，影響各線城市的物業發展商現場銷售管理及簽約，亦引發中國房地產市場的普遍觀望。此外，中國資金市場銀根緊缺，各物業發展商的快周轉、快回籠動作極快，並不惜以直接降價進行銷售。

本集團已從不同渠道積極拓展土地儲備，包括參與公開拍賣、城市舊改項目、一級開發、與房地產項目公司合作及收購房地產項目公司。於二零一八財政年度，本集團已訂立一份協議，以收購廣州珠光置業有限公司(「**廣州珠光置業**」)之100%股本權益，代價為人民幣700,000,000元(相當於約847,000,000港元)(待作出調整)。廣州珠光置業持有一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城名為「花城御景花園」(前稱「珠江新城御景」)之發展項目，建築面積(「**建築面積**」)為約109,113平方米(「**平方米**」)。有關收購事項已於二零一八年七月完成，其後，廣州珠光置業成為本公司之間接全資附屬公司。

於回顧年度內，本集團完成了收購銀建國際實業有限公司(「**銀建**」，一間股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市之公司，股份代號：0171)已發行股本中約29.56%之權益(「**銀建收購事項**」)，總代價為約2,058,415,000港元。

物業發展及銷售

於二零一八財政年度，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線城市及主要二線城市，完成合約銷售額約2,537,703,000港元及已售合約建築面積約202,874平方米，較二零一七財政年度分別減少約10.7%及28.5%。於二零一八財政年度完成的合約銷售及已售合約建築面積詳情列示如下：

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

項目	合約銷售 千港元	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光·新城御景(「新城御景」)	563,089	51,138
珠光·御景山水花園(「御景山水花園」)	991,227	80,829
珠光·雲嶺湖	102,569	7,055
珠光·天湖御景花園(「天湖御景」)	103,313	9,771
珠光·逸景	226,087	14,166
天鷹項目	364,507	30,983
花城御景花園	52,313	669
	2,403,105	194,611
停車位	134,598	8,263
	2,537,703	202,874

預計下列項目將於二零一九年可供銷售／預售及／或出租：

項目	可供銷售／ 預售／ 出租期間	可供 銷售／出租 建築面積 (平方米)	用途
新城御景	第一季度	93,929	銷售
御景山水花園	第一季度	111,827	銷售
珠光·雲嶺湖	第一季度	64,576	銷售
天湖御景	第一季度	31,002	銷售
珠光·逸景	第一季度	55,716	銷售
天鷹項目	第一季度	28,765	銷售
珠光新城國際	第一季度	2,432	銷售
南沙御景	第一季度	12	銷售
珠控國際中心	第一季度	3,134	出租／銷售
花城御景花園	第一季度	41,455	出租／銷售
御景雅苑	第一季度	37,942	銷售
梅州潮塘項目	第三季度	13,282	銷售
		484,072	

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有下列物業發展項目，其詳情如下：

御景山水花園 — 100% 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(「**G105 國道**」)，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。佔地面積約294,684平方米，正發展為一個商住綜合項目，包括住宅大樓及臨街商舖、服務式公寓及停車場。可供出售的總建築面積約758,044平方米，項目將分為四期進行。第四期可供出售總建築面積約161,526平方米仍在建造中，將於二零一九年及二零二零年交付。除第一期至第四期發展供出售的物業外，御景山水花園亦包括一幢總建築面積約3,307平方米的兩層高商業樓宇，本集團持作投資用途。

總建築面積約2,416平方米的臨街商舖已於二零一八財政年度租出。於二零一八財政年度，御景山水花園錄得建築面積約80,829平方米之合約銷售額約991,227,000港元。

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。該項目土地位於御景山水花園旁邊，本集團將該土地與御景山水花園一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目發展成為五幢32層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約186,895平方米。發展分為兩期進行，第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約97,183平方米及89,712平方米。

第一期已交付總建築面積約90,204平方米，其中約5,270平方米已於二零一八財政年度交付。第二期已交付之總建築面積約為40,521平方米，其中約6,441平方米亦已於二零一八財政年度交付。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零一九年交付。於二零一八財政年度，天湖御景錄得建築面積約9,771平方米之合約銷售額約103,313,000港元。

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，預期總建築面積約為125,908平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約41,913平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約83,995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40,886平方米)及第二期(可供出售總建築面積約57,625平方米)已分別於二零一七財政年度第一季度及第三季度推出銷售，而酒店將留作本集團的長期資產。

第一期已交付總建築面積約18,083平方米，其中約4,648平方米已於二零一八財政年度交付。已於二零一八財政年度交付之第二期總建築面積約為5,085平方米。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零一九年交付。於二零一八財政年度，珠光·雲嶺湖錄得建築面積約7,055平方米之合約銷售額約102,569,000港元。

新城御景 — 100% 權益

本集團於二零一六年九月獲得「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，預期將開發總建築面積約385,416平方米。該項目將發展成為多種不同類型別墅、高層住宅及配套型商業發展項目。該項目分為三期開發。第一期之可供出售總建築面積約55,970平方米，已於二零一七財政年度開始預售及於二零一八財政年度交付。第二期及第三期正在開發中，而第二期已於二零一七財政年度開始預售。於二零一八財政年度，總建築面積約7,165平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。於二零一八財政年度，新城御景錄得建築面積約51,138平方米之合約銷售額約563,089,000港元。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

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，可供出售的總建築面積約167,808平方米。該項目分為兩期進行，其將發展為多棟住宅樓宇及臨街商業區域。於二零一八財政年度，第一期可供出售總建築面積約260平方米已交付，第一期餘下部份的可供出售總建築面積約9,147平方米預期將於二零一九年竣工及交付。該項目第二期可供出售總建築面積約22,063平方米已於二零一八財政年度交付，而第二期餘下部分目前正在發展中，預期將於二零一九年竣工。於二零一八財政年度，珠光·逸景錄得建築面積約14,166平方米之合約銷售額約226,087,000港元。

天鷹項目 — 100% 權益

「天鷹項目」位於中國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。該項目的地盤面積及可供開發建築面積分別為約22,742平方米及約74,213平方米。該項目將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。於二零一八財政年度，天鷹項目錄得建築面積約30,983平方米之合約銷售額約364,507,000港元。

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。該綜合大樓已於二零一五年竣工，其可供出售及出租的總建築面積(包括停車位面積)約為109,738平方米。由二零一四年至二零一八年，已售出及交付寫字樓及停車位合共建築面積分別約41,412平方米及2,537平方米，該物業的約21,871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43,918平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

管理層討論及分析 (續)

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，可供出售的總建築面積約28,908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。服務式公寓可供出售的總建築面積約23,631平方米已交付，其中約778平方米已於二零一八財政年度交付。本集團指定該物業的約2,746平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

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。於二零一八年十二月三十一日，該項目已竣工，僅餘若干停車位仍可供出售。於二零一七財政年度，總建築面積約421平方米的停車位已交付及售出。

花城御景花園 — 100% 權益

本集團於二零一八年七月收購「花城御景花園」。其位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城，屬於本集團之可供開發總建築面積約109,113平方米。約109,113平方米之建築面積中，其中約48,044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61,069平方米之建築面積屬於包括購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。

於二零一八財政年度，花城御景花園錄得建築面積約669平方米之合約銷售額約52,313,000港元。

梅州潮塘項目 — 100% 權益

「梅州潮塘項目」位於中國梅州市梅縣區城東鎮潮塘村。該項目的第一期地盤面積及可供開發建築面積分別為約46,793平方米及約97,617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。別墅預期將於二零一九年第三季度開始預售。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

御景雅苑 — 50% 權益

「御景雅苑」位於中國中山市南區福湧果基。該項目的地盤面積及可供開發建築面積分別為約15,745平方米及約50,507平方米。該項目將發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場，已於二零一九年三月開始預售。

土地儲備

本集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城區改建項目及收購其他物業開發項目。於二零一八財政年度，本集團完成收購廣州珠光置業之100%股本權益，從而間接擁有了花城御景花園（一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城之發展項目，屬於本集團之可供發展建築面積約109,113平方米）之權益。該收購事項之進一步詳情載於下文本公告「管理層討論及分析」項下一節所載「重大收購及出售事項」一節(c)段。本集團將繼續探索於本集團已投資中國城市之新機遇，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有(1)位於中國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（二零一七年十二月三十一日：18,184平方米）之若干樓層；(2)建築面積約43,918平方米（二零一七年十二月三十一日：43,918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30,604平方米（二零一七年十二月三十一日：無）之若干樓層；及(4)建築面積約14,310平方米（二零一七年十二月三十一日：6,029平方米）的若干商業物業作為投資物業。於二零一八財政年度，地中海酒店、珠控國際中心及商業物業已部分租出，租金收入總額約為164,690,000港元，與二零一七財政年度約139,992,000港元相比增長約17.6%。本集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。本集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為本集團產生穩定現金流量之投資組合。

管理層討論及分析 (續)

項目管理服務

於二零一八財政年度，本集團向客戶提供撥資及項目管理服務。根據與該等客戶訂立的委託建設及項目管理服務協議之條款，本集團有權獲取項目管理服務收入，該收入使本集團增加了收入來源。於二零一八財政年度，本集團錄得項目管理服務分部業績約471,715,000港元，而二零一七財政年度則錄得約364,433,000港元。本集團將繼續憑藉其於項目管理方面的專業知識，維持未來穩定的收入來源。

重大收購及出售事項

於二零一八財政年度，本集團已訂立下列合約：

- (a) 於二零一七年三月二十九日，本公司間接全資附屬公司香河縣逸景房地產開發有限公司(作為買方，「**香河買方**」)、佟德新及佟德珉(作為賣方，統稱「**香河賣方**」)與香河金港房地產開發有限公司(作為目標公司，「**香河目標**」)訂立股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)，內容有關以總代價人民幣1,700,000,000元(相當於約2,105,960,000港元)買賣香河目標之全部股權(「**香河收購事項**」)。該協議經(i)香河買方、香河賣方及香河目標所訂立日期為二零一七年十二月二十九日之補充協議；及(ii)香河買方、本公司間接全資附屬公司廊坊香河豪捷貿易有限公司(「**廊坊香河**」)、香河賣方、香河目標及廣東珠光集團有限公司(「**廣東珠光集團**」)所訂立日期為二零一八年三月九日之進一步補充協議(統稱「**進一步補充協議**」)修訂及補充。

管理層討論及分析 (續)

重大收購及出售事項 (續)

(a) (續)

於二零一八年六月二十九日，香河買方、廊坊香河、香河賣方、香河目標、廣東珠光集團及香河潤發房地產開發有限公司(「香河潤發」)訂立一份轉讓協議，據此，訂約各方同意(其中包括)(i)香河買方及廊坊香河須將彼等於股權轉讓協議及進一步補充協議(統稱「原有協議」)項下之所有權利及責任轉讓予香河潤發，代價為人民幣400,000,000元(即相當於香河買方根據股權轉讓協議向香河賣方支付之按金金額)(「香河轉讓事項」);及(ii)於香河轉讓事項後，香河買方及廊坊香河將不再享有原有協議項下之任何權利及不再履行彼等於原有協議項下之所有責任及負債。

香河收購事項及香河轉讓事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十九日、二零一七年四月三日、二零一七年四月二十四日、二零一七年五月十一日、二零一七年六月二十六日、二零一七年八月二十九日、二零一七年十二月二十九日、二零一八年一月三十一日、二零一八年三月十二日及二零一八年六月二十九日之公告。

- (b) 於二零一七年六月二十三日，本公司全資附屬公司南興控股有限公司(「南興」，作為買方)、荃興控股有限公司(「荃興」，作為賣方)與張芳榮(作為擔保人，「通興擔保人」)訂立買賣協議(「通興買賣協議」)，內容有關以代價人民幣3,500,000,000元(相當於約3,950,000,000港元)(待作出調整)收購通興投資有限公司(「通興」)之全部已發行股本(「通興收購事項」)。該協議經南興、荃興及通興擔保人所訂立日期為二零一八年三月二十八日、二零一八年八月二日及二零一八年十二月二十八日之補充協議(統稱「通興補充協議」)修訂及補充。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供本公司股東(「股東」)考慮及酌情批准通興買賣協議(經通興補充協議修訂及補充)及其項下擬進行之交易。倘完成通興收購事項(須待先決條件(包括取得股東批准)獲達成)，通興將成為本公司之間接全資附屬公司。

通興收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日、二零一七年十月二十七日、二零一八年二月十四日、二零一八年三月二十八日、二零一八年六月二十九日、二零一八年八月二日、二零一八年十月三十一日及二零一八年十二月二十八日之公告。

管理層討論及分析 (續)

重大收購及出售事項 (續)

- (c) 於二零一八年六月二十四日，本公司之全資附屬公司廣州御德投資有限公司（「廣州御德」，作為買方）與廣東珠光集團（作為賣方）就收購廣州珠光置業之100%股本權益（「廣東銷售權益」）（「廣東珠光收購事項」）訂立協議（「廣東珠光買賣協議」）。根據廣東珠光買賣協議，廣州御德已有條件同意收購及廣東珠光集團已有條件同意出售廣東銷售權益，代價為人民幣700,000,000元（相當於約847,000,000港元）（待作出調整）。

廣州珠光置業持有廣州舜吉實業有限公司（「廣州舜吉」）之100%股本權益，而廣州舜吉持有一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城名為「花城御景花園」（前稱「珠江新城御景」）之發展項目（「發展項目」）之權益。

發展項目預期於二零二零年十二月前後完成，包括由13棟住宅及商業大樓組成之商住綜合發展項目，以及建於其上之配套設施及停車場。發展項目建於或擬建於總佔地面積約60,237平方米及建築面積約為433,015平方米之三幅土地上。發展項目約109,113平方米將於廣東珠光收購事項完成後屬於廣州舜吉之建築面積中，約48,044平方米之建築面積屬於在發展項目三幅土地其中一幅上開發之包括停車場、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61,069平方米之建築面積屬於將在發展項目另一幅土地上開發之包括購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。

廣東珠光收購事項已於二零一八年七月完成。之後，廣州珠光置業已成為本公司之間接全資附屬公司。有關廣東珠光收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十四日的公告。

管理層討論及分析 (續)

重大收購及出售事項 (續)

- (d) 於二零一八年六月二十九日，本公司(作為買方)與中廣核國際有限公司(作為賣方) (「賣方A」) 訂立買賣協議(「買賣協議A」) (經本公司及賣方A訂立的日期為二零一八年九月二十六日的補充協議修訂及補充)，據此，本公司(或其任何附屬公司)有條件同意收購及賣方A有條件同意出售銀建已發行股本中364,140,000股普通股(「銀建股份」)之合法及實益權益，佔二零一八年六月二十九日銀建已發行股本總額之約15.80%，代價為1,121,551,200港元(「銀建收購事項A」)。

於二零一八年六月二十九日，本公司(作為買方)與銀建集團有限公司(作為賣方) (「賣方B」) 及高建民(作為賣方B的擔保人(「賣方B擔保人」)) 訂立買賣協議(「買賣協議B」) (經本公司、賣方B及賣方B擔保人訂立的日期為二零一八年九月二十六日的補充協議修訂及補充)，據此，本公司(或其任何附屬公司)有條件同意收購及賣方B有條件同意出售291,220,022股銀建股份之合法及實益權益，佔二零一八年六月二十九日銀建已發行股本總額之約12.64%，代價為896,957,668港元(「銀建收購事項B」)，連同銀建收購事項A統稱為「銀建收購事項」)。

銀建為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0171)。銀建及其附屬公司主要從事投資控股、物業租賃以及石油化工產品生產及銷售和提供加工服務。

銀建收購事項已於二零一八年十月三十一日完成。於銀建收購事項完成後以及本公司於訂立買賣協議A及買賣協議B後收購25,880,000股銀建股份完成後，本公司成為銀建之單一最大股東，持有681,240,022股銀建股份之權益(佔銀建已發行股本總額之約29.56%)。銀建收購事項之詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日、二零一八年七月三十一日、二零一八年九月二十六日、二零一八年十月三十一日之公告及本公司日期為二零一八年九月十九日之通函。

管理層討論及分析 (續)

重大收購及出售事項 (續)

- (e) 於二零一八年十二月二十五日，本公司之一間全資附屬公司廣州珠光置業(作為買方)與廣州秀苑房地產有限公司(「秀苑」，作為賣方)就廣州御盈房地產有限公司(「御盈」)之註冊資本人民幣48,000,000元(「御盈銷售權益」)收購事項(「御盈收購事項」)訂立買賣協議(「御盈買賣協議」)。根據御盈買賣協議，廣州珠光置業同意購買及秀苑同意出售御盈銷售權益(即御盈之30%股本權益)，代價為人民幣240,000,000元(相當於約270,000,000港元)。

緊接御盈收購事項完成前，御盈為本公司之一間非全資附屬公司，其中其70%股本權益由本集團擁有，而餘下30%股本權益則由秀苑擁有。御盈收購事項已於二零一八年十二月二十六日完成。之後，御盈已成為本公司之間接全資附屬公司。有關御盈收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十七日的公告。

展望

展望二零一九年，全球將進入加息週期，投資者將重新配置資產及轉投較具防守性的投資避險。因此，中國將面臨日益惡劣的國際環境，中美貿易戰帶來的直接經濟威脅對兩國產業和全球貿易都產生了負面影響。中國中央政府調控政策走勢仍不明朗，行業競爭也會更加激烈。房地產行業作為中國經濟的重要支柱之一，預期中國政府將保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，並將建立房地產行業的長遠運行機制。

管理層討論及分析 (續)

展望 (續)

鑒於上述影響房地產行業之外部因素，本集團將繼續積極參與城市更新項目及特色小鎮建設，在高價值區域獲取優質土地儲備，進一步聚焦國內一線城市和粵港澳大灣區並拓展一線城市衛星城及重點二線城市的業務。二零一九年，本集團之待售貨量仍集中在廣州地區之準現房項目，下半年將繼續加大廣州市從化片區的推售力度。截至本公告日期，本集團從化片區的可售貨量相對充足。因此，從化將成為本集團二零一九年的重點銷售區域，須緊盯在售市場的銷售節奏。

就獲取土地而言，儘管本集團將重點關注城市更新項目以支撐其中長期發展，其將依賴其他輕資產項目，以滿足其短期需求。由於日後本集團將主要透過城市更新項目取得土地資源，故其將發揮本公司之競爭優勢及強項，提振其城市更新業務。此外，本集團將保持適當發展規模，重點打造高品質項目，做出品牌及口碑。

財務回顧

收入

於二零一八財政年度，本集團的收入包括物業銷售收入、租賃收入及項目管理服務收入。本集團於二零一八財政年度的總收入約2,704,796,000港元(二零一七財政年度：2,766,510,000港元)，與二零一七財政年度相比輕微減少約2.2%。

於二零一八財政年度之物業銷售收入約2,527,991,000港元(二零一七財政年度：2,262,085,000港元)。該增加主要由於與二零一七財政年度已交付物業相比，二零一八財政年度已交付物業的平均售價增加所致。

本集團於二零一八財政年度租賃收入較二零一七財政年度錄得17.6%的增長。租金收入由二零一七財政年度約139,992,000港元增加至二零一八財政年度約164,690,000港元，主要是由於本集團於二零一八財政年度已出租的投資物業建築面積增加所致。

於二零一八財政年度，項目管理服務為本集團總收入貢獻約12,115,000港元(二零一七財政年度：364,433,000港元)。於二零一八財政年度，由於會計政策之變動及採納香港財務報告準則第9號，與若干項目管理服務協議相關之貿易及其他應收款項被重新分類為按公平值計入損益之金融資產。於二零一八財政年度，相關項目管理服務協議之收入列賬作按公平值計入損益之金融資產之公平值變動。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

毛利及毛利率

於二零一八財政年度，本集團錄得毛利約1,087,787,000港元(二零一七財政年度：1,018,289,000港元)。本集團物業開發分部毛利約910,982,000港元(二零一七財政年度：515,100,000港元)，較二零一七財政年度增加76.9%。增長乃主要由於二零一八財政年度交付之物業之建築面積及平均售價較於二零一七財政年度交付之物業為高所致。

投資物業之公平值收益淨額

於二零一八財政年度，本集團錄得投資物業之公平值收益淨額約279,009,000港元(二零一七財政年度：43,100,000港元)，較二零一七財政年度增加547.4%。投資物業於二零一八財政年度之公平值收益淨額主要由於本集團於地中海酒店、珠控國際中心及位於花城御景花園之商業綜合大樓投資物業之市值持續上升所致。

其他收入及收益

本集團之其他收入及收益由二零一七財政年度約397,544,000港元增加至二零一八財政年度約468,528,000港元。該增加乃主要由於於二零一八財政年度賺取的利息收入較二零一七財政年度增加所致。

行政費用及銷售及營銷成本

本集團的行政費用及銷售及營銷成本由二零一七財政年度約218,620,000港元增加至二零一八財政年度約338,116,000港元。該增加主要是由於二零一八財政年度行政費用的整體增加，包括(i)僱員人數增加導致員工成本增加；及(ii)潛在項目盡職調查之應付專業費用以及再融資安排及結算費用增加所致。

其他開支

本集團之其他開支由二零一七財政年度約32,690,000港元增加至二零一八財政年度約172,087,000港元。該增加主要是由於二零一八財政年度，人民幣(「人民幣」)兌港元(「港元」)貶值導致的匯兌虧損及其他應收款項與按金的減值虧損所致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

於二零一八財政年度，由於會計政策之變動及本集團採納香港財務報告準則第9號，與若干項目管理服務協議(據此本集團同意就物業項目發展提供資金及管理服務)相關之貿易及其他應收款項被重新分類為按公平值計入損益之金融資產，導致於二零一八財政年度相關項目管理服務協議之收入約459,600,000港元獲確認為按公平值計入損益之金融資產之公平值變動(二零一七財政年度：無)。

應佔一間聯營公司虧損

於二零一八財政年度，應佔一間聯營公司虧損約為12,760,000港元(二零一七財政年度：無)，指本集團自二零一八年十一月一日(即銀建成為本集團之聯營公司當日)起至二零一八年十二月三十一日期間應佔其聯營公司銀建的虧損。

融資成本

於二零一八財政年度，融資成本約1,248,810,000港元(二零一七財政年度：939,346,000港元)，為二零一八財政年度發生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本增加主要由於本公司於二零一七財政年度最後一個季度發行本金總額50,000,000美元的優先有抵押有擔保票據及本集團於二零一八財政年度之銀行及其他借款增加所致。

所得稅開支

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。於二零一八財政年度，企業所得稅約214,696,000港元(二零一七財政年度：222,155,000港元)、土地增值稅約105,680,000港元(二零一七財政年度：60,961,000港元)及遞延稅項約124,923,000港元(二零一七財政年度：遞延稅項抵免45,403,000港元)入賬列作本集團之所得稅開支總額為約445,299,000港元(二零一七財政年度：237,713,000港元)。於二零一八財政年度之所得稅開支總額增加乃主要由於下列各項之淨影響所致：(i)與二零一七財政年度所產生者相比，於二零一八財政年度產生之可扣稅開支增加；(ii)與二零一七財政年度相比，於二零一八財政年度計提之遞延稅項撥備增加；及(iii)與二零一七財政年度所產生者相比，於二零一八財政年度產生之母須繳納所得稅之收入減少。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

本年度溢利

本集團於二零一八財政年度的年度溢利約為 77,852,000 港元(二零一七財政年度：145,438,000 港元)，與二零一七財政年度相比減少約 46.5%。溢利減少乃主要由於下列各項之綜合影響所致：(i) 二零一八財政年度確認之分佔一間聯營公司之虧損約 12,760,000 港元(二零一七財政年度：無)；(ii) 二零一八財政年度確認之其他開支增加至約 172,087,000 港元(二零一七財政年度：32,690,000 港元)；(iii) 本集團於二零一八財政年度所產生之融資成本增加至約 1,248,810,000 港元(二零一七財政年度：939,346,000 港元)；及(iv) 本集團於二零一八財政年度產生之所得稅開支增加至約 445,299,000 港元(二零一七財政年度：237,713,000 港元)，惟部分被下列兩項所抵銷：(1) 二零一八財政年度確認之投資物業之公平值收益淨額增加至約 279,009,000 港元(二零一七財政年度：43,100,000 港元)；及(2) 二零一八財政年度確認按公平值計入損益之金融資產之公平值變動約 459,600,000 港元(二零一七財政年度：無)。

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業務進行有效地集中管理及監督，致力於與本集團業務直接相關的風險管理及交易。

現金水平

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘(包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款)約 6,993,085,000 港元(二零一七年十二月三十一日：4,575,317,000 港元)。本集團之現金及現金等值項目主要以人民幣、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：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	5,661,378	1,261,612
優先票據 — 有抵押	3,551,193	3,477,499
其他借款 — 有抵押	9,712,584	6,423,192
其他借款 — 無抵押	220,000	—
	19,145,155	11,162,303

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率 (續)

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團借款總額之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；及(iii)其他借款(包括信託貸款、孖展貸款及一項定期貸款融資)。優先票據及其他借款乃按介乎7.51%至12%(二零一七年十二月三十一日：8%至11%)之固定利率計息，以及約89.6%的銀行貸款乃按介乎5.2725%至11.0%(二零一七年十二月三十一日：6.18%至9.5%)之固定利率計息，而餘下10.4%的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 本集團資產負債比例按債務淨額(計息借款總額扣除現金及現金等值項目、初始期限超過三個月之定期存款以及受限制現金)除以本集團資本總值(權益總值加債務淨額)計算。於二零一八年十二月三十一日，本集團資產負債比率為64%(二零一七年十二月三十一日：56%)。
- (c) 於二零一八年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約5,661,400,000港元，由下列各項抵押作擔保：(i)本集團投資物業；及(ii)本集團發展中物業及完成待售物業。有抵押銀行貸款包括(1)於二零一九年一月到期之本金額為33,000,000美元之銀行貸款；(2)於二零一九年十月最後到期之本金額為331,200,000港元之循環銀行貸款；(3)須於三年內分期償還之本金額為人民幣120,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二零年七月到期)；(4)須於四年內分期償還之本金額為人民幣127,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十二月到期)；(5)於二零二零年七月到期之本金額為人民幣750,000,000元之銀行貸款；(6)於二零一九年八月到期之本金額為人民幣833,500,000元之銀行貸款；(7)於二零一九年九月到期之本金額為人民幣750,000,000元之銀行貸款；(8)須於25個月內分期償還之本金額為人民幣180,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零一九年九月到期)；(9)須於兩年內分期償還之本金額為人民幣800,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二零年三月到期)；(10)須於兩年內分期償還之本金額為人民幣500,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十月到期)；及(11)須於三年內分期償還之本金額為人民幣300,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十一月到期)。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率 (續)

- (d) 於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還於二零一六年發行的有抵押優先擔保票據(「二零一六年優先票據」)之本金總額為410,000,000美元(相當於約3,171,000,000港元)(本金額為190,000,000美元(相當於約1,482,000,000港元)及本金額為220,000,000美元(相當於約1,716,000,000港元)分別於二零一九年八月三日及二零一九年九月二十二日到期)，由下列各項作抵押及擔保：(i) 融德投資有限公司(「融德」)擁有之3,021,112,000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」)、嘉鋒投資有限公司(「嘉鋒」)、誠昌控股有限公司(「誠昌」)、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」)、利博有限公司(「利博」)、寶豪國際有限公司(「寶豪」)、盈信國際控股有限公司(「盈信」)、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」)及雅豪投資有限公司(「雅豪」)之100%股本權益；(iii)由融德、南興、珠光集團有限公司(「珠光集團」)、靄德、嘉鋒、誠昌、毅冠、達東、冠恒、惠豐、利博、寶豪、盈信、速溢、智博、通利、泰恒及雅豪簽立之企業擔保；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) 於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還於二零一七年發行的有抵押優先擔保票據(「二零一七年優先票據」)之本金額為50,000,000美元(相當於約380,200,000港元)(於二零一九年十二月十二日到期)。第一批二零一七年優先票據本金額50,000,000美元由下列各項作抵押及擔保：(i) 融德擁有之100,000,000股股份；(ii) 本公司附屬公司，即榮浩投資有限公司(「榮浩」)、創豪國際投資有限公司(「創豪」)及愉興有限公司之100%股本權益；(iii)由融德、南興、榮浩及創豪簽立之企業擔保；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。於二零一八年十二月三十一日及截至本公告日期，第二批二零一七年優先票據尚未發行。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率 (續)

- (f) 於二零一八年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約 9,712,600,000 港元，由下列各項作抵押及擔保：(i) 本集團發展中待售物業及完成待售物業；(ii) 本集團分類為預付土地租賃款項之土地使用權；(iii) 本集團之投資物業；(iv) 本公司之附屬公司廣州東港合眾房地產有限公司、廣州市潤啟房地產有限公司及御盈之全部股本權益；(v) 由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(vi) 由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之擔保；(vii) 融德擁有之 320,000,000 股股份；及 (viii) 本公司擁有之 681,240,022 股銀建股份。有抵押其他借款包括：(1) 須於五年內分期償還之本金額為人民幣 2,550,000,000 元之貸款 (最後一期於二零二二年十二月到期)；(2) 於二零一九年十一月到期之本金額為人民幣 551,000,000 元之貸款；(3) 於二零一九年四月到期之本金額為人民幣 636,000,000 元之貸款；(4) 須於三年內分期償還之本金額為人民幣 1,104,300,000 元之貸款 (最後一期於二零二零年七月到期)；(5) 須於兩年內分期償還之本金額為人民幣 629,600,000 元之貸款 (最後一期於二零二零年一月到期)；(6) 於二零二一年七月到期之本金額為人民幣 1,200,000,000 元之貸款；(7) 須於三年內分期償還之本金額為人民幣 280,000,000 元之貸款 (最後一期於二零二一年一月到期)；(8) 於二零二一年七月到期之本金額為人民幣 1,200,000,000 元之貸款；及 (9) 於二零一九年十月到期之本金額分別為 550,000,000 港元及 500,000,000 港元之貸款。
- (g) 於二零一八年十二月三十一日，本集團有尚未償還無抵押其他借款 220,000,000 港元。無抵押其他借款包括：(1) 於二零一九年三月到期之本金額為 20,000,000 港元之貸款；及 (2) 於二零一九年十一月到期之本金額為 200,000,000 港元之貸款。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

發行永續資本證券

於二零一八年十月二十九日，本公司向融德(本公司之控股股東)按分派年利率6%發行本金總額為800,000,000港元之永續資本證券(「**永續證券**」)。永續證券無固定贖回日期，本公司可選擇於其發行後任何時間隨時及不時贖回全部或部分永續證券。儘管本公司須每六個月作出分派付款，但本公司可自行決定選擇延期全部或部分任何分派(包括任何逾期分派)至下一個分派付款日期。發行永續證券之所得款項用於為本集團的企業資金需求提供融資。

發行認購股份

於二零一八年十一月二十六日，本公司與融德(本公司之控股股東)訂立認購協議(「**認購協議**」)，據此，本公司有條件同意配發及發行，而融德有條件同意認購770,000,000股新股份(「**該等認購股份**」，各自為「**認購股份**」)，價格「**認購價**」為每股認購股份1.30港元(「**認購事項**」)。認購價較(i)股份於二零一八年十一月二十三日(「**最後交易日**」)於聯交所所報收市價每股1.39港元折讓約6.5%；(ii)股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日之平均收市價每股1.41港元折讓約7.8%；(iii)股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個連續交易日之平均收市價每股1.43港元折讓約9.1%；及(iv)於二零一七年十二月三十一日本公司經審核每股資產淨值約0.81港元溢價約60.5%

認購事項之完成須待以下先決條件獲達成後，方告作實：

- (i) 獨立股東於本公司股東特別大會上通過決議案，以批准認購協議及據此擬進行之交易，包括向董事授出特別授權以配發及發行該等認購股份；
- (ii) 二零一六年優先票據及二零一七年優先票據之持有人已發出有關認購協議之書面同意；
- (iii) 聯交所上市委員會批准所有該等認購股份上市及買賣；及

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

發行認購股份 (續)

(iv) 除上文條件(ii)及(iii)外，本公司亦已就認購協議及／或其項下擬進行之交易取得一切必要同意、許可、批准、登記、備案、通告、確認、授權或豁免(包括但不限於香港證券及期貨事務監察委員會、聯交所或任何其他第三方(如適用)所規定者)，且有關同意、許可、批准、登記、備案、通告、確認、授權或豁免並無撤回或撤銷。

認購事項為本集團集資之良機，可藉此加強資本基礎，改善財務狀況，以支持其發展現有物業開發業務，其為資本密集業務。

待上文所載先決條件均獲達成後，認購事項於二零一九年一月二日落實完成，屆時770,000,000股股份已由融德按每股認購股份1.30港元之認購價成功認購。本公司自認購事項收取之所得款項總淨額約1,000,500,000港元，由本集團擬用於償還其銀行及其他借款。

財務擔保合約

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：

二零一八年	二零一七年
十二月三十一日	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

3,313,578

2,682,760

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。本集團的擔保期自授出按揭當日開始。董事認為財務擔保之公平值並不重大。

管理層討論及分析 (續)

匯率

於二零一八財政年度，除部份交易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狀況改變等因素之影響。於二零一八財政年度，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團共僱用332名員工於香港及中國工作(二零一七年十二月三十一日：248名)。於二零一八財政年度，本集團的整體員工成本約為103,900,000港元(二零一七財政年度：67,600,000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。於二零一八財政年度，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。

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中斷，亦無經歷任何招聘及挽留資深僱員之困難。本集團與其僱員維持良好關係。大部份高級管理層已為本集團工作多年。

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	4	2,704,796	2,766,510
銷售成本		<u>(1,617,009)</u>	<u>(1,748,221)</u>
毛利		1,087,787	1,018,289
投資物業之公平值收益淨額		279,009	43,100
其他收入及收益	4	468,528	397,544
銷售及營銷開支		(84,038)	(64,232)
行政費用		(254,078)	(154,388)
其他開支		(172,087)	(32,690)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動		459,600	—
應佔一間聯營公司虧損		<u>(12,760)</u>	<u>—</u>
經營溢利		1,771,961	1,207,623
議價購買一間附屬公司之收益		—	114,874
融資成本	5	<u>(1,248,810)</u>	<u>(939,346)</u>
除稅前溢利	6	523,151	383,151
所得稅開支	7	<u>(445,299)</u>	<u>(237,713)</u>
本年度溢利		<u>77,852</u>	<u>145,438</u>
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		4,717	174,401
非控股權益		<u>73,135</u>	<u>(28,963)</u>
		<u>77,852</u>	<u>145,438</u>
母公司普通股權益持有人應佔 每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	8	<u>(0.06)</u>	<u>2.71</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利	77,852	145,438
本年度其他全面(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	(379,037)	231,044
將不會於往後期間重新分類至損益的 其他全面收益：		
應佔一間聯營公司之其他全面收益	34,555	—
本年度其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(344,482)	231,044
本年度全面(虧損)/收益總額	<u>(266,630)</u>	<u>376,482</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	(337,588)	385,843
非控股權益	70,958	(9,361)
	<u>(266,630)</u>	<u>376,482</u>

綜合財務狀況表

	附註	十二月三十一日	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業及設備		227,288	122,023
投資物業		4,010,984	2,412,183
無形資產		54,425	59,946
商譽		212,218	17,010
於一間合營企業之投資		2,739	—
於一間聯營公司之投資		2,080,210	—
按公平值計入損益之金融資產		3,260,545	14,200
遞延稅項資產		66,088	55,655
非流動資產總額		9,914,497	2,681,017
流動資產			
發展中物業		4,165,756	3,724,321
完成待售物業		3,405,772	2,056,131
貿易及其他應收款項	10	1,495,739	4,514,301
預付款項、按金及其他資產		7,571,489	6,423,300
預付所得稅		202,567	166,582
按公平值計入損益之金融資產		2,059,530	11,975
受限制現金		822,606	357,585
初始期限超過三個月之定期存款		5,625,869	3,439,190
現金及現金等值項目		544,610	778,542
流動資產總額		25,893,938	21,471,927
流動負債			
預收客戶款項		—	2,750,836
合約負債		2,845,669	—
貿易及其他應付款項	11	3,682,758	2,550,054
計息銀行及其他借款		9,485,319	1,576,321
應付最終控股公司款項		24,030	880
即期所得稅應付款		1,919,124	1,692,453
融資租賃應付款		—	658
衍生金融工具		17,964	81,944
流動負債總額		17,974,864	8,653,146
流動資產淨值		7,919,074	12,818,781
資產總值減流動負債		17,833,571	15,499,798

綜合財務狀況表 (續)

	十二月三十一日	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	9,659,836	9,585,982
遞延稅項負債	1,325,428	731,243
非流動負債總額	<u>10,985,264</u>	<u>10,317,225</u>
資產淨值	<u>6,848,307</u>	<u>5,182,573</u>
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
股本	642,441	642,441
永續資本證券	800,000	—
儲備	4,279,063	4,215,690
所得認購款項	1,001,000	—
	<u>6,722,504</u>	<u>4,858,131</u>
非控股權益	<u>125,803</u>	<u>324,442</u>
權益總值	<u>6,848,307</u>	<u>5,182,573</u>

附註：

1. 一般資料

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。

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

本公司董事認為，本公司之最終控股公司為融德投資有限公司(「**融德**」)，乃於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立。

綜合財務報表已於二零一九年三月二十九日經本公司董事會(「**董事會**」)批准刊發。

2.1 呈列基準

於二零一八年十二月三十一日，本集團有總賬面值約為6,170,000,000港元之現金及現金等值項目以及初始期限超過三個月之定期存款，其中大部分由本集團於中國內地之附屬公司保存。於同日，本集團有總賬面值約為9,485,000,000港元之未償還計息銀行及其他借款於報告期末起一年內到期償還，包括境外借款約5,371,000,000港元及於中國內地之境內借款約4,114,000,000港元。此外，於二零一八年十二月三十一日，本集團有關本金額約為550,000,000港元的境外貸款未能遵守財務契諾，或須按要求償還。

鑒於於二零一八年十二月三十一日，本集團有總賬面值約為9,485,000,000港元之須於報告期末起一年內到期償還之計息銀行及其他借款(包括本金額約為550,000,000港元之或須按要求償還之貸款)，本公司董事於編製綜合財務報表時已審慎考慮本集團未來之流動資金狀況。另外，本集團擁有已訂約但尚未於綜合財務報表撥備之資本及其他承擔約5,338,000,000港元。

2.1 呈列基準 (續)

然而，於考慮下列各項後，綜合財務報表乃按本集團可持續經營之假設而編製，及本公司董事認為本集團有足夠營運資金為自二零一八年十二月三十一日起計未來十二個月之經營提供資金：

- (i) 本集團的備用信貸融資額度；
- (ii) 本集團的優先票據以及銀行及其他貸款的再融資計劃；及
- (iii) 本集團自報告期末起計未來十二個月的估計現金流量，尤其是(a)計入銷售完成待售物業以及預售發展中物業的未來計劃；及(b)本集團計劃獲得其他融資活動，包括跨境擔保安排項下之境外貸款。

2.2 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具乃按公平值計量。本財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數(千港元)。

2.3 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度的財務報表中首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號 修訂本	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號 修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
香港財務報告準則第15號 修訂本	香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益 之澄清
香港會計準則第40號修訂本	投資物業的轉移
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預收預付代價
二零一四年至二零一六年 週期香港財務報告準則之 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則 第28號修訂本

2.3 會計政策及披露的變動 (續)

除香港財務報告準則第2號及香港財務報告準則第4號修訂本以及二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進與本集團財務報表的編製無關外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及其影響如下所述：

- (a) 香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具處理的三大方面：分類及計量、減值及對沖會計。

除前瞻性採納之對沖會計外，本集團已於二零一八年一月一日在適用之權益期初結餘確認過渡調整。因此，比較資料並無重列且將繼續根據香港會計準則第39號規定呈報。

分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括香港財務報告準則第9號預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）取代香港會計準則第39號已產生信貸虧損計算的影響。

2.3 會計政策及披露的變動 (續)

(a) (續)

分類及計量 (續)

於二零一八年一月一日，香港會計準則第39號項下的賬面值與香港財務報告準則第9號項下所呈報的結餘之對賬如下：

附註	香港會計準則 第39號計量		重新 分類 千港元	預期 信貸虧損 公平值變動		香港財務報告準則 第9號計量	
	類別	金額 千港元		千港元	千港元	千港元	金額 千港元
金融資產							
貿易及其他應收款項	¹ L&R	4,514,301	(2,759,169)	(4,556)	—	1,750,576	² AC
至：按公平值計入損益 之金融資產	(i)		(2,759,169)				
按公平值計入損益 之金融資產							
自：貿易及其他應收款項	(i)	³ FVPL	26,175	2,759,169	—	626,913	FVPL
預付款項、按金及其他資產	L&R	6,423,300	—	(45,308)	—	6,377,992	AC
		10,963,776	—	(49,864)	626,913	11,540,825	
其他資產							
遞延稅項資產		55,655	—	6,795	—	62,450	
其他負債							
遞延稅項負債		731,243	—	—	156,728	887,971	

¹L&R： 貸款及應收款項

²AC： 按攤銷成本計量之金融資產

³FVPL： 按公平值計入損益之金融資產

附註：

- (i) 本集團已重新計量若干先前根據香港會計準則第39號於貸款及應收款項分類下按攤銷成本計量之貿易及其他應收款項為按公平值計入損益，乃由於該等款項並未通過香港財務報告準則第9號之僅為支付本金和利息特徵測試。

2.3 會計政策及披露的變動 (續)

(a) (續)

分類及計量 (續)

減值

下表為香港會計準則第39號項下之期初減值撥備總額與香港財務報告準則第9號項下之預期信貸虧損撥備之對賬。

	於二零一七年 十二月三十一日 香港會計準則第39號 項下之減值撥備 千港元	重新計量 千港元	於二零一八年 一月一日 香港財務報告 準則第9號 項下之預期 信貸虧損撥備 千港元
貿易及其他應收款項	—	4,556	4,556
預付款項、按金及其他資產	—	45,308	45,308
	—	49,864	49,864

對累計虧損之影響

過渡至香港財務報告準則第9號對本集團之累計虧損影響如下：

	千港元
香港財務報告準則第9號項下確認貿易及其他應收款項 之預期信貸虧損	(4,545)
香港財務報告準則第9號項下確認預付款項、按金及其他資產 之預期信貸虧損	(45,308)
確認按公平值計入損益之金融資產的公平值收益	626,913
有關以上項目的遞延稅項	(149,936)
在採納香港財務報告準則第9號後於二零一八年一月一日 減少的累計虧損	<u>427,124</u>

對非控股權益之影響

過渡至香港財務報告準則第9號對本集團非控股權益之影響如下：

	千港元
香港財務報告準則第9號項下確認貿易及其他應收款項 之預期信貸虧損	(11)
有關以上項目的遞延稅項	<u>3</u>
在採納香港財務報告準則第9號後於二零一八年一月一日 減少的非控股權益	<u>(8)</u>

2.3 會計政策及披露的變動(續)

- (b) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，而其適用(訂有有限的例外情況)於所有來自客戶合約的收益。香港財務報告準則第15號訂立全新五個步驟模式，以就來自客戶合約的收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期有權就向客戶轉移貨物或服務換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為就計量及確認收益提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、關於履行責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已變更有關收益確認的會計政策。

本集團以修訂後的追溯採納方法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該項準則適用於初始應用日期的所有合約或僅適用於當日尚未完成的合約。本集團已選擇將該準則應用於二零一八年一月一日尚未完成的合約。

首次應用香港財務報告準則第15號產生之累計影響乃確認為對於二零一八年一月一日累計虧損期初結餘之調整。因此，比較資料並無重列且繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

下文所載因採納香港財務報告準則第15號而對於二零一八年一月一日之各財務報表之單行項目產生影響之金額：

	附註	增加／ (減少) 千港元
資產		
發展中物業	(i),(iii)	113,740
資產總值		<u>113,740</u>
負債		
預收客戶款項	(ii)	(2,750,836)
合約負債	(i),(ii),(iii)	2,855,440
即期所得稅應付款	(i)	9,553
負債總值		<u>114,157</u>
權益		
累計虧損增加		(425)
非控股權益增加		<u>8</u>
		<u>(417)</u>

2.3 會計政策及披露的變動 (續)

(b) (續)

於二零一八年一月一日所作出調整的性質列載如下：

(i) 物業銷售收入

採納香港財務報告準則第15號前，於某個時間點交付物業時如果所有權之重大風險及回報一次過全部交付並轉移予客戶，本集團確認物業銷售收入。

根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因不可作其他用途之物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成之履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度之輸入法隨達成履約責任之時間而確認收入。於損益表內確認之累計收入超出向物業買方累計收取之款項之差額確認為合約資產。向物業買方累計收取之款項超過於損益表內確認之累計收入之差額確認為合約負債。

於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日，就該等有強制執行權付款之銷售合約，本集團按於報告日達成履約責任進度之時間確認物業發展收入。該進度乃根據本集團為履行履約義務所作的努力或投入而計量，並參考截至報告期末所產生的合約成本佔每份物業合約估計總成本的百分比。

採納香港財務報告準則第15號致使於二零一八年一月一日，期初合約負債及發展中物業分別減少56,093,000港元及26,630,000港元以及應付稅項增加9,553,000港元。

2.3 會計政策及披露的變動 (續)

(b) (續)

(ii) 預收客戶代價

採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認預收客戶代價為預收客戶款項。根據香港財務報告準則第15號，該款項分類為合約負債。

因此，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團將有關二零一八年一月一日預收客戶代價2,750,836,000港元從預收客戶款項重新分類為於二零一八年一月一日的合約負債。

(iii) 重大融資部分

採納香港財務報告準則第15號前，本集團於綜合財務狀況表將與本集團預售物業有關的預收客戶代價呈列為預收客戶款項。先前會計政策項下已收長期預付款並無累計任何利息。根據香港財務報告準則第15號，對於客戶付款至承諾財產或服務轉讓期間超過一年之合約，則就融資部分之影響調整交易價，如屬重大。

因此，於採納香港財務報告準則第15號後，就有關於二零一八年一月一日預收客戶代價，140,370,000港元予以資本化並於發展中物業列賬及20,600,000港元調整為期初累計虧損，就融資部分之影響導致於二零一八年一月一日的合約負債增加160,697,000港元。

2.3 會計政策及披露的變動 (續)

(b) (續)

(iv) 取得合約之成本

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將有關與物業買家達成買賣協議的銷售佣金列為開支。於採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合約直接產生的銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬列為取得合約之成本，計入預付款項、按金及其他資產。資本化銷售佣金於確認有關物業銷售的收入時於損益內扣除並計入有關時間的銷售及營銷開支。

採納香港財務報告準則第15號並無對二零一八年一月一日之期初累計虧損產生重大影響。

- (c) 香港會計準則第40號修訂本澄清實體應將物業(包括在建或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂指明，物業用途只於該物業符合或不再符合投資物業之定義且有證據證明用途發生變動時才會發生變動。僅憑管理層對物業用途之意向改變不足以證明其用途有所變動。該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第22號為實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下，在採納香港會計準則第21號時，應如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體須就每筆預付代價款或收取預付代價款釐定交易日期。該詮釋並無對本集團的財務報表造成任何影響，原因為本集團為釐定非貨幣資產或非貨幣負債初步確認而應用的匯率的會計政策與該詮釋所提供的指引一致。

3. 經營分部資料

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

- (a) 物業發展分部從事物業發展及銷售；
- (b) 物業投資分部投資物業以享有物業的租金收入潛力及／或為資本升值；及
- (c) 項目管理服務分部從事提供項目管理服務。

3. 經營分部資料 (續)

本集團各經營分部來自外部客戶的收入亦載於下文附註4。

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、分佔一間聯營公司之虧損、融資成本及所得稅開支。

分部資產不包括於合營企業及聯營公司之投資、遞延稅項資產及分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市投資，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、即期所得稅應付款、遞延稅項負債、衍生金融工具及融資租賃應付款，原因是該等負債按組別基準進行管理。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	項目 管理服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：(附註4)				
銷售予外部客戶	<u>2,527,991</u>	<u>164,690</u>	<u>12,115</u>	<u>2,704,796</u>
分部業績	<u>935,283</u>	<u>375,465</u>	<u>471,715</u>	<u>1,782,463</u>
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益淨額				2,258
應佔一間聯營公司虧損				(12,760)
融資成本				(1,248,810)
除稅前溢利				<u>523,151</u>
所得稅開支				<u>(445,299)</u>
本年度溢利				<u>77,852</u>
分部資產	<u>24,286,387</u>	<u>4,043,754</u>	<u>5,259,216</u>	<u>33,589,357</u>
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>2,219,078</u>
資產總值				<u>35,808,435</u>

3. 經營分部資料 (續)

	物業發展	物業投資	項目 管理服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部負債	<u>6,458,379</u>	<u>94,078</u>	<u>—</u>	<u>6,552,457</u>
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>22,407,671</u>
負債總值				<u>28,960,128</u>
其他分部資料：				
折舊	2,717	—	—	2,717
攤銷	4,222	—	—	4,222
資本支出*	113,179	45,841	—	159,020
投資物業之公平值收益淨額	<u>—</u>	<u>279,009</u>	<u>—</u>	<u>279,009</u>

* 資本支出包括物業及設備以及投資物業之添置，惟因收購一間附屬公司而產生者除外。

3. 經營分部資料 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	項目 管理服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：(附註4)				
銷售予外部客戶	2,262,085	139,992	364,433	2,766,510
分部業績	696,061	168,496	364,433	1,228,990
對賬：				
衍生金融工具之公平值虧損淨額				(21,367)
議價購買一間附屬公司之收益				114,874
融資成本				(939,346)
除稅前溢利				383,151
所得稅開支				(237,713)
本年度溢利				145,438
分部資產	20,045,065	2,463,180	1,562,869	24,071,114
對賬：				
企業及其他未分配資產				81,830
資產總值				24,152,944

3. 經營分部資料 (續)

	物業發展	物業投資	項目 管理服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部負債	<u>5,223,413</u>	<u>78,357</u>	<u>—</u>	5,301,770
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>13,668,601</u>
負債總值				<u>18,970,371</u>
其他分部資料：				
折舊	3,527	—	—	3,527
攤銷	4,424	—	—	4,424
資本支出*	71,520	—	—	71,520
投資物業之公平值收益淨額	<u>—</u>	<u>43,100</u>	<u>—</u>	<u>43,100</u>

* 資本支出包括物業及設備以及投資物業之添置。

地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入之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，本公司董事認為，呈列地區資料並不會給該等財務報表使用者提供更多有用資料。

主要客戶資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度，收入約364,433,000港元乃來自一名單一關聯方客戶，該等收入乃歸屬於項目管理服務分部(附註4)。

4. 收入、其他收入及收益

本集團收入之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	2,527,991	2,262,085
項目管理服務	12,115	364,433
其他來源收入		
投資物業之租賃收入	164,690	139,992
	<u>2,704,796</u>	<u>2,766,510</u>

本集團其他收入及收益之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息收入	411,194	111,616
匯兌差異淨額	—	259,622
衍生金融工具之公平值收益	2,258	—
申索及行政罰金之撥備撥回	49,777	26,306
其他	5,299	—
	<u>468,528</u>	<u>397,544</u>

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	1,358,346	1,036,844
減：資本化之利息	(109,536)	(97,498)
	<u>1,248,810</u>	<u>939,346</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售物業成本	1,617,009	1,748,221
折舊	2,717	3,527
攤銷	4,222	4,424
衍生金融工具之公平值(收益)／虧損淨額	(2,258)	21,367
經營租賃項下之最低租賃款項	8,999	8,486
核數師酬金	4,500	4,000
僱員福利開支(包括董事薪酬 薪酬)		
工資及薪金	99,324	64,853
退休福利計劃供款	4,528	2,739
	<u>103,852</u>	<u>67,592</u>
金融資產減值：		
其他應收款項減值	16,697	—
按金減值	29,281	—
	<u>45,978</u>	<u>—</u>
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)	<u>23,996</u>	<u>20,018</u>

7. 所得稅

由於本集團本年度在香港並無產生任何應課稅溢利(二零一七年：無)，故並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地之應課稅溢利之稅項乃按本集團大部份附屬公司業務所在城市之稅率計算。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期：		
中國企業所得稅	214,696	222,155
中國土地增值稅	105,680	60,961
	<u>320,376</u>	<u>283,116</u>
遞延	124,923	(45,403)
本年度稅項開支總額	<u>445,299</u>	<u>237,713</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本年度溢利(就與永續資本證券有關的分派作出調整)及本年度已發行的普通股加權平均數6,424,417,247(二零一七年：6,424,417,247)股計算。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度就攤薄呈列之每股基本(虧損)／盈利金額並無作出調整，原因是認股權證之影響對所呈列之每股基本(虧損)／盈利金額具反攤薄作用。

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃基於下列數據計算：

	二零一八年	二零一七年
母公司權益持有人應佔溢利(千港元)	4,717	174,401
與永續資本證券有關的分派(千港元)	<u>(8,416)</u>	<u>—</u>
計算每股基本及攤薄盈利所用的 (虧損)／溢利(千港元)	<u><u>(3,699)</u></u>	<u><u>174,401</u></u>
本年度已發行普通股之加權平均數(千股)	<u><u>6,424,417</u></u>	<u><u>6,424,417</u></u>

9. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之股息(二零一七年：無)。

10. 貿易及其他應收款項

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項			
關聯方	(a)	9,182	368,875
第三方		38,263	34,356
		<u>47,445</u>	<u>403,231</u>
其他應收款項			
關聯方	(a),(b),(c)	160,781	3,597,189
第三方	(d)	1,307,963	513,881
		<u>1,468,744</u>	<u>4,111,070</u>
		1,516,189	4,514,301
減值撥備		<u>(20,450)</u>	—
貿易及其他應收款項		<u><u>1,495,739</u></u>	<u><u>4,514,301</u></u>

於報告期末，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現時至 180 日	27,118	200,761
181 至 365 日	14,311	4,254
超過 365 日	6,016	198,216
	<u>47,445</u>	<u>403,231</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則第9號減值

截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據香港財務報告準則第9號貿易應收款項之預期信貸虧損之財務影響並不重大。

10. 貿易及其他應收款項 (續)

於二零一七年十二月三十一日，根據香港會計準則第39號認為並無個別或共同減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元
既無逾期亦無減值	396,164
逾期少於90日	4,889
逾期181日至365日	2,178
	<hr/>
	403,231
	<hr/> <hr/>

已經逾期但未減值的應收款項與本集團擁有良好往績記錄。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動及結餘仍被視為可全數收回，故就該等結餘無需根據香港會計準則第39號作出減值撥備。

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，來自關聯方之其他應收款項1,196,300,000港元（相當於人民幣1,000,000,000元）指項目開發資金。根據於二零一五年四月訂立之項目管理服務協議，本集團同意向中國廣州之物業發展項目（「廣州項目」）提供資金及管理服務。作為回報，本集團將有權享有(i)一項固定收入，即廣州項目提供之總資金之百分比；及(ii)參考廣州項目之經營表現釐定之浮動花紅。

由於上述其他應收款項未能通過香港財務報告準則第9號純粹本金及利息付款特徵測試，故該款項於二零一八年一月一日被重新分類為按公平值計入損益之金融資產，而公平值收益221,665,000港元於二零一八年一月一日確認並計入累計虧損之期初結餘。

於二零一七年十二月三十一日，計入來自關聯方之貿易應收款項乃截至二零一七年十二月三十一日止年度就來自廣州項目確認收入367,000,000港元之貿易應收款項。

- (b) 於二零一七年十二月三十一日，來自關連方之其他應收款項1,196,300,000港元（相當於人民幣1,000,000,000元）指項目開發資金。根據於二零一七年十二月訂立之項目管理服務協議，本集團同意向位於中國北京之物業發展項目（「北京項目」）提供資金及管理服務。作為回報，本集團將有權享有(i)一項固定收入，即北京項目提供之總資金之百分比；及(ii)參考北京項目之經營表現釐定之浮動花紅。

由於上述其他應收款項未能通過香港財務報告準則第9號純粹本金及利息付款特徵測試，故該款項於二零一八年一月一日被重新分類為按公平值計入損益之金融資產，而公平值收益405,248,000港元於二零一八年一月一日確認並計入累計虧損之期初結餘。

10. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (c) 於二零一七年十二月三十一日，來自一名關聯方之其他應收款項1,204,589,000港元指根據有關資產收購及聯合土地競標的諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)向一名關聯方分別支付之可退還按金542,065,000港元(人民幣450,000,000元)及662,524,000港元(人民幣550,000,000元)。諒解備忘錄已於其後終止，結餘已於本年度退還予本集團。
- (d) 於二零一八年十二月三十一日，來自第三方之其他應收款項337,631,000港元(二零一七年：325,437,000港元)指向本集團一名承包商支付的項目按金，乃無抵押、按年利率12%計息及按要求償還。

11. 貿易及其他應付款項

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付款項	(a)	2,421,382	1,601,388
應付關聯方款項	(b)	390,686	105,780
其他應付款項及應計費用	(c)	541,340	517,192
應付其他稅項	(c)	329,350	302,658
其他		—	23,036
		<u>3,682,758</u>	<u>2,550,054</u>

附註：

- (a) 於各報告期末，貿易應付款項按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	2,387,649	1,414,459
超過一年	33,733	186,929
	<u>2,421,382</u>	<u>1,601,388</u>

貿易應付款項為不計息且無抵押。

- (b) 應付關聯公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 其他應付款項及應計費用以及應付其他稅項乃不計息，預期將於一年內結算。

其他資料

購買、出售或贖回股份

於二零一八財政年度，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

本公司採納聯交所證券上市規則(「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二零一八財政年度均已遵守守則所載之規定準則。

企業管治

董事認為，本公司在二零一八財政年度均有遵守當時生效之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.1.8條及第E.1.2條除外。

根據企業管治守則守則條文第A.1.8條，發行人應就有關對董事提出的法律行動作出合適投保安排。由於本公司一直在就建議投保計劃進行磋商及審查，旨在確保按合理成本為董事作出合適的投保計劃，故於二零一八財政年度的首七個月尚未為董事作出有關投保安排。本公司已為其董事作出投保安排，其已由二零一八年八月起生效。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，主席須參加本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。本公司主席朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)由於另有事務處理而未能參加於二零一八年五月三十日舉行之股東週年大會。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策及本公司二零一八財政年度之綜合業績，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

本初步業績公告內有關本集團二零一八財政年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數據已獲本集團之核數師安永會計師事務所核對，與本集團二零一八財政年度之綜合財務報表草擬本所載金額一致。安永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，因此安永會計師事務所並不對本初步業績公告作出任何核證。

感謝

董事會謹藉此機會感謝各位股東，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，二零一九年三月二十九日

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)。