

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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之 未經審核全年業績公告

由於下文「審閱未經審核全年業績」一節所述之原因，珠光控股集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止財政年度（「二零一九財政年度」）之全年業績之審核過程尚未完成。同時，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本集團二零一九財政年度之未經審核全年綜合業績連同上一財政年（「二零一八財政年度」）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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
經營分部之收入：		
— 物業開發	2,540,074	2,527,991
— 物業投資	164,248	164,690
— 項目管理服務	1,370,492	12,115
母公司權益持有人應佔本年度溢利	<u>682,710</u>	<u>4,717</u>
	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
資產總值	35,769,778	35,808,435
負債總值	28,279,591	28,960,128
權益總值	<u>7,490,187</u>	<u>6,848,307</u>

* 中文譯名僅供識別

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

於二零一九財政年度，面對不斷增長的經濟下行壓力，中國中央人民政府承諾維持對民營企業的支持性政策，減稅以減輕民營企業的稅負，推動創新和激發經濟活力的措施以增強信心及穩定中國經濟。於二零一九財政年度，本集團根據市場變化情況及時調整銷售政策，靈活運用多種銷售策略，大力拓展大宗銷售，加大其發展中項目之銷售力度，因而實現了合約銷售的穩定銷售額。同時，加快資金回籠速度，以降低貸款成本和負債率，提高資金周轉效率，並為新項目提供資金保障。

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。

於二零一九財政年度，本公司之全資附屬公司南興控股有限公司（「南興」）已訂立買賣協議（「買賣協議」），以收購通興投資有限公司（「通興」）已發行100%之股本，代價為人民幣1,050,000,000元（相當於約1,165,700,000港元）（「通興收購」），其間接擁有廣州發展汽車城有限公司（「廣州項目公司」）之51%權益。廣州項目公司擁有一個用作發展之總建築面積（「建築面積」）為約360,655平方米（「平方米」），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，且位於中國廣東省廣州市天河區之已規劃之廣州國際金融城範圍內，名為「珠光金融城壹號」之項目（「AEC項目」）之權益。有關收購事項已於二零二零年三月完成（「AEC完成事項」），其後，通興成為本公司之間接全資附屬公司。AEC完成事項後，廣州項目公司之財務業績按應用之會計準則並無綜合入賬至本集團，而是以權益法作為一間合營企業入賬。

物業發展及銷售

於二零一九財政年度，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線及主要二線城市，於二零一九財政年度完成合約銷售額約2,559,945,000港元及已售合約建築面積約183,879平方米，較二零一八財政年度分別增長約0.88%及下跌約9.36%。於二零一九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：

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」)	540,985	51,138
珠光·御景山水花園(「御景山水花園」)	823,090	52,624
珠光·雲嶺湖	219,899	14,008
珠光·天湖御景花園(「天湖御景」)	31,812	2,580
珠光·逸景	403,126	27,540
天鷹項目	227,651	16,745
花城御景花園	34,269	381
御景雅苑	127,326	7,988
	<hr/>	<hr/>
	2,408,158	173,004
停車位	151,787	10,875
	<hr/>	<hr/>
	<u>2,559,945</u>	<u>183,879</u>

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

預計下列項目將於二零二零年可供銷售／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	82,498	出租／銷售
御景山水花園	第一季度	53,220	銷售
珠光·雲嶺湖	第一季度	41,056	銷售
天湖御景	第一季度	29,933	出租／銷售
珠光·逸景	第一季度	28,713	銷售
天鷹項目	第一季度	12,047	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
花城御景花園	第一季度	39,554	出租／銷售
御景雅苑	第一季度	29,979	銷售
梅州潮塘項目	第一季度	26,813	出租／銷售

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

於二零一九年十二月三十一日，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。第四期二區可供出售總建築面積約85,935平方米仍在建造中，將於二零二零年交付。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總建築面積約3,307平方米的物業，本集團持作投資用途。

總建築面積約2,716平方米的物業已於二零一九財政年度租出。於二零一九財政年度，御景山水花園錄得建築面積約52,624平方米之合約銷售額約823,090,000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92,041平方米，其中約1,837平方米已於二零一九財政年度交付。第二期已交付之總建築面積約為43,478平方米，其中約2,956平方米亦已於二零一九財政年度交付。於二零一九財政年度，天湖御景錄得建築面積約2,580平方米之合約銷售額約31,812,000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126,827平方米。發展將分為兩期進行，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83,943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56,084平方米)已於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度(「二零一七財政年度」)第一季度及第三季度分別推出銷售，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20,233平方米，其中約2,150平方米已於二零一九財政年度交付。第二期已交付總建築面積約10,688平方米，其中約5,603平方米已於二零一九財政年度交付。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零二零年交付。於二零一九財政年度，珠光·雲嶺湖錄得建築面積約14,008平方米之合約銷售額約219,899,000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355,160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57,159平方米，已於二零一七財政年度開始預售及於二零一八年財政年度開始交付。第二期已於二零一七財政年度開始預售，並於二零一九財政年度竣工並開始交付。於二零一九財政年度第一期交付總建築面積約3,557平方米，第二期交付總建築面積約59,133平方米。第三期正在開發中，預期將於二零二零年至二零二一年竣工。於二零一九財政年度，總建築面積約10,084平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。於二零一九財政年度，新城御景錄得建築面積約51,138平方米之合約銷售額約540,985,000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，佔地面積約63,044平方米及可供出售的總建築面積約164,628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。第一期可供出售總建築面積約72,109平方米已交付，而第一期餘下部份的可供出售總建築面積約1,025平方米預期將於二零二零年竣工。第二期可供出售總建築面積約62,420平方米已交付，其中約41,471平方米已於二零一九財政年度交付。於二零一九財政年度，珠光·逸景錄得建築面積約27,540平方米之合約銷售額約403,126,000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74,502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。該項目於二零一九年竣工。二零一九財政年度交付的總建築面積約25,255平方米。於二零一九財政年度，天鷹項目錄得建築面積約16,745平方米之合約銷售額約227,651,000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，其佔地面積約10,449平方米及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。由二零一四年至二零一九財政年度，已售出寫字樓及停車位合共建築面積約62,686平方米，該物業的約3,134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，佔地面積約3,430平方米及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。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。於二零一九年十二月三十一日，該項目已竣工，僅餘若干停車位仍可供出售。

花城御景花園 — 100% 權益

本集團於二零一八財政年度收購「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平方米及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，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。於二零一九財政年度，花城御景花園錄得建築面積約381平方米之合約銷售額約34,269,000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。別墅已於二零一九年第四季度開始預售。

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50,471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。於二零一九財政年度，御景雅苑錄得建築面積約7,988平方米之合約銷售額約127,326,000港元。

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發展項目。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

於二零一九年十二月三十一日，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(二零一八年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約43,918平方米(二零一八年十二月三十一日：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32,051平方米(二零一八年十二月三十一日：30,604平方米)之若干樓層；(4)一間位於中國梅州市梅影區城東鎮潮塘村建築面積約7,389平方米(二零一八年十二月三十一日：無)之酒店；及(5)建築面積約18,459平方米(二零一八年十二月三十一日：14,310平方米)的若干位於中國廣東省之商業物業作為投資物業。於二零一九財政年度，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164,248,000港元，與二零一八財政年度約164,690,000港元相比輕微下跌約0.3%。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

於二零一九財政年度，本集團就物業發展項目及城區改建項目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。於二零一九財政年度，本集團錄得項目管理服務分部業績約2,032,999,000港元，而二零一八財政年度則錄得約471,715,000港元。該經營分部產生之收入增加主要歸因於本集團於二零一九財政年度訂立之物業發展項目及城區改建項目數目增加所致。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。

報告年後事件

- (a) 於二零二零年一月二十三日，本集團與廣州珠光物業管理有限公司（「**管理公司**」）訂立若干交付前管理協議（「**該等交付前管理協議**」）及交付後管理協議（「**該等交付後管理協議**」），連同該等交付前管理協議，統稱為「**該等管理協議**」，據此管理公司同意就若干物業項目向本集團提供多項物業管理服務。

由於自二零一九年十二月二十六日起管理公司由朱梓瑜女士（「**朱女士**」）擁有90%，而彼為(i)朱慶淞先生（執行董事、董事會主席及本公司控股股東（具香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）賦予之涵義）融德投資有限公司（「**融德**」）之股東（擁有其34.06%權益）之女兒；及(ii)朱沐之先生（執行董事及本公司控股股東（具上市規則賦予之涵義）融德之股東（擁有其29.94%權益））之侄女，故朱女士為朱慶淞先生之聯繫人（具上市規則賦予之涵義）並被視為朱沐之先生之關連人士（具上市規則賦予之涵義），因此根據上市規則第14A章，管理公司已成為本公司之關連人士。故此，根據上市規則該等管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

管理層討論及分析 (續)

報告年後事件 (續)

(a) (續)

該等管理協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十三日之公告。

- (b) 通興收購事項已於二零二零年三月完成，其後，通興成為本公司之間接全資附屬公司。AEC完成事項後，廣州項目公司之財務業績按應用之會計準則並無綜合入賬至本集團，而是以權益法作為一間合營企業入賬。

重大收購及出售事項

於二零一九財政年度，本集團已訂立下列合約：

- (a) 於二零一七年六月二十三日，南興（作為買方）、荃興控股有限公司（「荃興」，作為賣方）與張芳榮（「張先生」作為擔保人）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）收購通興之全部已發行股本（「第一次通興收購事項」）。該協議經南興、荃興及張先生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修訂及補充。由於第一次通興收購事項之完成須待若干先決條件（除非已另行獲豁免）於二零一九年六月三十日或之前（或南興與荃興可能書面協定之較後日期）獲達成後，方可作實，及該等先決條件未能於二零一九年六月三十日前獲達成，通興買賣協議已於二零一九年六月三十日失效。

管理層討論及分析 (續)

重大收購及出售事項 (續)

(a) (續)

第一次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、二零一八年十二月二十八日及二零一九年七月一日之公告。

- (b) 於二零一九年十二月十八日，南興(作為買方)、荃興(作為賣方)與張先生(作為擔保人)，就通興收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，南興已有條件同意收購及荃興已有條件同意出售通興全部已發行股本，代價為人民幣1,050,000,000元(相當於約1,165,700,000港元)。

通興持有保鋒投資有限公司(「保鋒」)之100%股本權益，而保鋒持有廣州項目公司之51%股本權益，而廣州項目公司持有一個位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，名為「珠光金融城壹號」之AEC項目之權益。

AEC項目包括發展三塊土地，總地盤面積約63,637平方米，並將發展為辦公室、公寓及商業用途之樓宇。AEC項目用作銷售及發展之總建築面積分別約352,496平方米及360,655平方米，而AEC項目分為五期進行發展。於本公告日期，第一期涵蓋四座公寓大樓(包括部分零售)，而佔可供出售總建築面積約33,081平方米正進行施工，並預期於二零二零年十一月竣工。第二期至第五期用作銷售之總建築面積約319,415平方米，預期於二零二四年三月竣工。

有關收購事項已於二零二零年三月完成，其後，通興及保鋒成為本公司之間接全資附屬公司。於AEC完成事項後，通興及保鋒之財務業績已併入本集團之財務報表，然而廣州項目公司之財務業績根據適用會計準則並無綜合入賬至本集團而是以權益法作為一間合營企業入賬。

通興收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告。

管理層討論及分析 (續)

展望

展望未來，國際貨幣基金組織調低未來全球經濟前景預測，中美貿易爭端懸而未決，都會繼續影響融資市場內的氣氛。房地產行業作為中國經濟發展的重要支柱之一，預期中國政府將繼續著重於形成長效管理調控機制，最終促使房地產市場和預期進入穩定通道之中。

本集團於二零二零年將進入發展的關鍵階段，機遇與挑戰並存，未來要繼續把握國內一線城市和粵港澳大灣區的業務並拓展國內一線城市衛星城及重點二線城市的業務。二零二零年，本集團之待售貨量仍集中在廣州地區之準現房項目，下半年本集團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，從化仍將為本集團二零二零年的重點銷售區域，本集團須緊盯在售市場的銷售節奏。

就獲取土地而言，本集團將繼續落實其重點關注城市更新項目以支撐其中長期發展，同時依賴其他輕資產項目，以滿足其短期需求的策略。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。

2019冠狀病毒疫情之影響

鑑於冠狀病毒疫情(「COVID-19」)在中國爆發，中國當局已就COVID-19採取全國預防及控制措施以制止疫情。COVID-19對中國若干地域及行業之業務營運及整體經濟造成一定影響。疫情爆發在一定程度上會影響中國之物業開發及物業投資，而影響程度取決於疫情之持續時間及監管政策與相關防護措施之執行。本集團將對COVID-19的發展保持警惕，並持續評估其對本集團之財務狀況及經營業績之影響。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

收入

於二零一九財政年度，本集團的按經營分部收入包括來自物業發展、物業投資及項目管理服務收入。本集團於二零一九財政年度的總收入約4,074,814,000港元(二零一八財政年度：2,704,796,000港元)，與二零一八財政年度相比增長約50.7%。

於二零一九財政年度之物業發展收入約2,540,074,000港元(二零一八財政年度：2,527,991,000港元)。該上升主要由於與二零一八財政年度已交付物業相比，二零一九財政年度已交付物業的平均售價增加所致。

本集團於二零一九財政年度租賃收入較二零一八財政年度錄得0.3%的輕微下跌。租金收入由二零一八財政年度約164,690,000港元減少至二零一九財政年度約164,248,000港元，主要是由於本集團於二零一九財政年度已出租的投資物業建築面積輕微減少所致。

於二零一九財政年度，項目管理服務分部為本集團總收入貢獻收入約1,370,492,000港元(二零一八財政年度：12,115,000港元)。該顯著增加主要由於本集團於二零一九財政年度訂立之物業發展項目及城區改建項目的數量增加。

毛利及毛利率

於二零一九財政年度，本集團錄得毛利約2,087,261,000港元(二零一八財政年度：1,087,787,000港元)。增加乃主要由於本集團於二零一九財政年度訂立之物業發展項目及城區改建項目的數量增加。

投資物業之公平值收益淨額

於二零一九財政年度，本集團錄得投資物業之公平值收益淨額約384,868,000港元(二零一八財政年度：279,009,000港元)，較二零一八財政年度增加約37.9%。於二零一九年十二月三十一日，投資物業之公平值收益淨額增加主要來自花城御景花園之商業綜合大樓及位於梅州的酒店之資本增值。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

其他收入及收益

本集團之其他收入及收益由於二零一九財政年度減少至約435,979,000港元(二零一八財政年度：468,528,000港元)。該減少乃主要由於二零一九財政年度賺取的利息收入較二零一八財政年度減少所致。

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二零一八財政年度約338,116,000港元增加至二零一九財政年度約393,418,000港元。該增加主要是由於(i)二零一九財政年度為推動合約銷售所產生之銷售及營銷成本有所增加；及(ii)二零一九財政年度僱員人數增加導致員工成本增加所致。

其他開支

本集團之其他開支由二零一八財政年度約172,087,000港元增加至二零一九財政年度約429,455,000港元。其他開支主要包括(i)匯兌虧損約255,285,000港元(二零一八財政年度：60,376,000港元)；(ii)於進行預期信貸虧損評估後金融資產減值虧損約155,891,000港元(二零一八財政年度：45,978,000港元)；及(iii)行政罰金之撥備約14,573,000港元(二零一八財政年度：58,513,000港元)。該增加主要是由於二零一九財政年度，人民幣兌港元貶值導致的匯兌虧損較二零一八財政年度增加以及於進行預期信貸虧損評估後金融資產出現減值虧損所致。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

本集團之按公平值計入損益之金融資產之公平值變動由二零一八財政年度約459,600,000港元增加至二零一九財政年度約662,507,000港元。該增加主要是由於二零一九年十二月三十一日之若干項目管理服務協議(據此本集團同意就物業發展項目提供資金及管理服務)公平值增加所致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

應佔一間聯營公司溢利

於二零一九財政年度，應佔一間聯營公司溢利約為33,191,000港元(二零一八財政年度：應佔虧損12,760,000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**」，前稱銀建國際實業有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：0171)的溢利。銀建及其附屬公司主要從事投資及物業租賃。本集團於二零一八年十月三十一日完成了收購銀建已發行股本中約29.56%權益項目，自此銀建成為本集團之聯營公司。

融資成本

於二零一九財政年度，融資成本約1,503,924,000港元(二零一八財政年度：1,248,810,000港元)，為二零一九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集團二零一九財政年度的借款成本增加所致。

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。於二零一九財政年度，企業所得稅約233,985,000港元(二零一八財政年度：214,696,000港元)、土地增值稅約153,149,000港元(二零一八財政年度：105,680,000港元)及遞延稅項約243,845,000港元(二零一八財政年度：124,923,000港元)入賬列作本集團之所得稅開支總額為約630,979,000港元(二零一八財政年度：445,299,000港元)。於二零一九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)與二零一八財政年度相比，於二零一九財政年度產生之可扣稅開支減少；(ii)與二零一八財政年度相比，於二零一九財政年度計提之遞延稅項撥備增加；及(iii)與二零一八財政年度所產生者相比，於二零一九財政年度產生之毋須繳納所得稅之收入減少所致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

本年度溢利

本集團於二零一九財政年度之溢利約為646,030,000港元(二零一八財政年度：77,852,000港元)，與二零一八財政年度相比顯著增加約729.8%。溢利增加乃主要由於下列各項之綜合影響所致：(i)於二零一九財政年度收入增加至約4,074,814,000港元(二零一八財政年度：2,704,796,000港元)；及(ii)於二零一九財政年度，錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值變動增至約662,507,000港元(二零一八財政年度：459,600,000港元)，其部分被(a)於二零一九財政年度錄得其他開支增加至約429,455,000港元(二零一八財政年度：172,087,000港元)；(b)於二零一九財政年度由於本集團產生之融資成本增加至約1,503,924,000港元(二零一八財政年度：1,248,810,000港元)；及(c)本集團於二零一九財政年度產生之所得稅開支增加至約630,979,000港元(二零一八財政年度：445,299,000港元)所抵銷。

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

於二零一九年十二月三十一日，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3,889,815,000港元(二零一八年十二月三十一日：6,993,085,000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。

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

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	4,659,742	5,661,378
銀行貸款 — 無抵押及有擔保	478,264	—
優先票據 — 有抵押	3,381,035	3,551,193
其他借款 — 有抵押	9,446,734	9,712,584
其他借款 — 無抵押及有擔保	220,000	220,000
租賃負債	20,242	—
	18,206,017	19,145,155

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團借款總額之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；(iii)其他借款(包括信託貸款、一項孖展貸款及一項定期貸款融資)；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約1,270,973,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,569,398,000港元)、約13,467,953,000港元(二零一八年十二月三十一日：13,773,675,000港元)及約3,467,091,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,802,082,000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3.00%至12%(二零一八年十二月三十一日：7.51%至12%)之固定利率計息，以及約97.4%(二零一八年十二月三十一日：89.6%)的銀行貸款乃按介乎2.97%至14.25%(二零一八年十二月三十一日：5.27%至11.0%)之固定利率計息，而餘下2.6%(二零一八年十二月三十一日：10.4%)的銀行貸款則按浮動利率計息。

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)

- (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。於二零一九年十二月三十一日，本集團資產負債比率為 66% (二零一八年十二月三十一日：64%)。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約 4,659,700,000 港元，由下列各項抵押作擔保：(i) 本集團投資物業；(ii) 本集團發展中物業；(iii) 本集團完成待售物業；(iv) 本集團定期存款；及 (v) 本公司之附屬公司，即廣州珠光城市更新集團有限公司、香河縣逸景房地產開發有限公司及梅州御景房地產有限公司之全部股本權益。有抵押銀行貸款包括 (1) 於二零二零年八月最後到期之本金額為 49,480,000 港元之循環銀行貸款；(2) 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)；(3) 須三年內分期償還之本金額為人民幣 127,000,000 元之銀行貸款 (最後一期於二零二零年十二月到期)；(4) 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；(5) 於二零二一年八月到期之本金額為人民幣 5,000,000 元之銀行貸款；(6) 於二零二一年八月到期之本金額為人民幣 2,500,000,000 元之銀行貸款；(7) 於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣 1,000,000 元之銀行貸款；(8) 於二零二零年十一月到期之本金額為 11,050,000 美元之銀行貸款；(9) 於二零二零年六月到期之本金額為人民幣 50,000,000 元之循環銀行貸款；(10) 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)；(11) 於二零二一年九月到期之本金額為 198,560,000 港元之銀行貸款；及 (12) 於二零二一年十月到期之本金額為 349,000,000 港元之銀行貸款。
- (d) 於二零一九年十二月三十一日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保銀行貸款約 478,300,000 港元，由下列各項作擔保：(i) 本公司、廣東珠光集團有限公司 (「廣東珠光集團」) 及廣東珠光集團其中一間附屬公司簽立之企業擔保；及 (ii) 由執行董事朱慶淞先生簽立之個人擔保。無抵押及有擔保銀行貸款包括須於四年內分期償還之本金額為人民幣 600,000,000 元之銀行貸款 (最後一期於二零二一年十月到期)。

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)

- (e) 於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還之二零一九年有抵押優先擔保票據（「二零一九年優先票據」），本金總額為410,000,000美元（相當於約3,060,100,000港元）於二零二二年九月二十一日到期），由下列各項作抵押及擔保：(i)融德擁有之本公司3,361,112,000股股份（「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」）、達東投資有限公司（「達東」）、冠恒興業有限公司（「冠恒」）、豐順國際有限公司（「豐順國際」）、惠豐投資有限公司（「惠豐」）、寶豪國際有限公司（「寶豪國際」）、盈信國際控股有限公司（「盈信國際」）、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」）、雅豪投資有限公司（「雅豪投資」）及華聲投資有限公司（「華聲」）之100%股本權益；(iii)由融德、珠光集團有限公司（「珠光集團」）、南興、靄德、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、惠豐、寶豪國際、盈信國際、智博、通利、泰恒、雅豪投資、豐順國際及華聲簽立之企業擔保；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。
- (f) 於二零一九年十二月三十一日，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42,000,000美元（相當於約320,900,000港元），二零一七年優先票據之到期日已經有關各方訂立的日期為二零二零年一月二十二日的同意書延長至二零二零年十二月十二日。第一批二零一七年優先票據尚未償還本金額42,000,000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。於二零一九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)

- (g) 於二零一九年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約9,446,700,000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)本集團分類為物業及設備之在建資產及分類為無形資產之土地使用權；(iii)本集團之投資物業；(iv)本公司之附屬公司，即廣州市潤啟房地產有限公司、廣東海聯大廈有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司及廣州珠光實業集團有限公司之全部股本權益；(v)本公司之附屬公司廣州御宏投資有限公司之若干股本權益；(vi)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(vii)由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保；(viii)融德擁有之425,000,000股股份；及(ix)本公司擁有之681,240,000股銀建股份。有抵押其他借款包括：(1)於二零二二年十二月到期之本金額為人民幣2,550,000,000元之貸款；(2)須於八年內分期償還之本金額為人民幣551,000,000元之貸款(最後一期於二零二四年十一月到期)；(3)於二零二六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)須於三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450,000,000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；(9)於二零二零年十月到期之本金額為430,000,000港元之貸款；(10)於二零二四年一月到期之本金額為人民幣600,000,000元之貸款；(11)須於兩年內分期償還之本金額為人民幣165,500,000元之貸款(最後一期於二零二一年十一月到期)；及(12)須於兩年內分期償還之本金額為人民幣58,500,000元之貸款(最後一期於二零二一年十一月到期)。
- (h) 於二零一九年十二月三十一日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款220,000,000港元，由執行董事朱慶淞先生提供個人擔保。無抵押及有擔保其他借款包括：(1)於二零二零年三月到期之本金額為20,000,000港元之貸款；及(2)於二零二零年六月到期之本金額為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，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%。於二零一八年十一月二十六日(即認購事項之條款釐定日期)，股份之收市價為每股股份1.42港元。認購事項於二零一九年一月二日落實完成，屆時總面值77,000,000港元之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，已由本集團按計劃悉數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：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 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	<u>3,671,035</u>	<u>3,313,578</u>

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。

管理層討論及分析 (續)

財務擔保合約 (續)

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，本集團於二零一九年十二月三十一日並無重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

匯率

於二零一九財政年度，除部份交易以港元及美元進行外，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。於二零一九財政年度，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團共僱用476名員工於香港及中國工作(二零一八年十二月三十一日：332名)。於二零一九財政年度，本集團的整體員工成本約為154,600,000港元(二零一八財政年度：103,900,000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。於二零一九財政年度，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。

於二零一九財政年度，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。

未經審核綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	4	4,074,814	2,704,796
銷售成本		<u>(1,987,553)</u>	<u>(1,617,009)</u>
毛利		2,087,261	1,087,787
投資物業之公平值收益淨額		384,868	279,009
其他收入及收益	4	435,979	468,528
銷售及營銷開支		(90,882)	(84,038)
行政費用		(302,536)	(254,078)
其他開支		(429,455)	(172,087)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		662,507	459,600
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)		<u>33,191</u>	<u>(12,760)</u>
經營溢利		2,780,933	1,771,961
融資成本	5	<u>(1,503,924)</u>	<u>(1,248,810)</u>
除稅前溢利	6	1,277,009	523,151
所得稅開支	7	<u>(630,979)</u>	<u>(445,299)</u>
本年度溢利		<u>646,030</u>	<u>77,852</u>
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		682,710	4,717
非控股權益		<u>(36,680)</u>	<u>73,135</u>
		<u>646,030</u>	<u>77,852</u>
母公司普通股權益持有人應佔 每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	8	<u>8.82</u>	<u>(0.06)</u>

未經審核綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利	646,030	77,852
本年度其他全面收益／(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	38,399	(379,037)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	(728)	—
將不會於往後期間重新分類至損益的 其他全面(虧損)／收益：		
應佔一間聯營公司之其他全面收益	(41,821)	34,555
本年度其他全面虧損，扣除稅項	(4,150)	(344,482)
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>641,880</u>	<u>(266,630)</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	678,115	(337,588)
非控股權益	(36,235)	70,958
	<u>641,880</u>	<u>(266,630)</u>

未經審核綜合財務狀況表

	十二月三十一日	
	二零一九年 附註 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
物業及設備	348,513	227,288
投資物業	4,709,808	4,010,984
無形資產	11,583	54,425
商譽	207,571	212,218
於合營企業之投資	2,739	2,739
於一間聯營公司之投資	2,070,852	2,080,210
預付款項、按金及其他資產	7,912,860	—
按公平值計入損益之金融資產	1,654,097	3,260,545
遞延稅項資產	77,160	66,088
非流動資產總額	16,995,183	9,914,497
流動資產		
發展中物業	1,704,873	4,165,756
完成待售物業	5,011,693	3,405,772
貿易及其他應收款項	10 1,589,110	1,495,739
預付款項、按金及其他資產	4,093,467	7,571,489
預付所得稅	200,644	202,567
按公平值計入損益之金融資產	2,284,993	2,059,530
受限制現金	994,217	822,606
初始期限超過三個月之定期存款	2,541,890	5,625,869
現金及現金等值項目	353,708	544,610
流動資產總額	18,774,595	25,893,938
流動負債		
合約負債	2,573,047	2,845,669
貿易及其他應付款項	11 3,392,904	3,682,758
計息銀行及其他借款	4,037,192	9,485,319
應付最終控股公司款項	351,550	24,030
即期所得稅應付款	2,125,764	1,919,124
衍生金融工具	40,134	17,964
流動負債總額	12,520,591	17,974,864
流動資產淨值	6,254,004	7,919,074
資產總值減流動負債	23,249,187	17,833,571

未經審核綜合財務狀況表 (續)

	十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債		
其他應付款項	33,239	—
計息銀行及其他借款	14,168,825	9,659,836
遞延稅項負債	1,556,936	1,325,428
	<u>15,759,000</u>	<u>10,985,264</u>
非流動負債總值		
	<u>15,759,000</u>	<u>10,985,264</u>
資產淨值	<u>7,490,187</u>	<u>6,848,307</u>
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
股本	719,442	642,441
永續資本證券	856,416	800,000
儲備	5,824,761	4,279,063
所得認購款項	—	1,001,000
	<u>7,400,619</u>	<u>6,722,504</u>
非控股權益	<u>89,568</u>	<u>125,803</u>
權益總值	<u>7,490,187</u>	<u>6,848,307</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(「**董事**」)認為，本公司之控股公司及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。

2.1 呈列基準

於二零一九年十二月三十一日，本集團有總賬面值約為2,896,000,000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4,037,000,000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1,388,000,000港元及於中國內地之境內借款約2,649,000,000港元。

鑒於於二零一九年十二月三十一日，本集團有總賬面值約為4,037,000,000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，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1,907,000,000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，及董事認為本集團有足夠營運資金為自二零一九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)計入變現資產、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(「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9號修訂本	<i>具有負補償的預付款特性</i>
香港財務報告準則第16號	<i>租賃</i>
香港會計準則第19號修訂本	<i>計劃修訂、削減或結算</i>
香港會計準則第28號修訂本	<i>於聯營公司及合營企業的長期權益</i>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	<i>所得稅處理的不確定性</i>
二零一五年至二零一七年 週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告 準則第11號、香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號

2.3 會計政策及披露的變動(續)

除香港財務報告準則第9號及香港會計準則第19號修訂本以及二零一五年至二零一七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16號替代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號確定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會)–詮釋第15號經營租賃—激勵措施及香港(準則詮釋委員會)–詮釋第27號評估涉及租賃法定形式交易實質。準則載列租賃確認、計量、呈列及披露原則，要求承租人採用單一資產負債表內模型對所有租賃進行會計處理，已確認及計量使用權資產及租賃負債(除若干入賬豁免)。根據香港財務報告準則第16號出租人的會計處理與根據香港會計準則第17號的會計處理大致無變動。出租人將繼續採用香港會計準則第17號之相似分類原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日初始應用。根據以上方法，該準則獲追溯應用，初次採納之累計影響確認為對二零一九年一月一日保留溢利期初結餘之調整，而二零一八年之比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋予以呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內控制可識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產之使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在初始應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號識別為租賃之約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號未有識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

2.3 會計政策及披露的變動(續)

(a) (續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響之性質

本集團擁有多項物業之租賃合約。作為承租人，本集團先前將租賃(按該租賃是否評估為已將其資產所有權之絕大部分回報及風險轉予本集團)分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一之方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就12個月或以下的租賃期(「**短期租賃**」)(按相關資產類別選擇)選擇豁免。自二零一九年一月一日開始的租賃期內，本集團並無按直線法確認經營租賃項下之租賃開支，而是確認使用權資產折舊(及減值，如有)及租賃負債之尚未償還應計利息(為融資成本)。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值確認，使用二零一九年一月一日之增量借款利率貼現及計入計息銀行及其他借款。使用權資產按租賃負債金額計量，並根據與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表內確認的租賃相關之任何預付或應計租賃款項作出調整。

於該日根據香港會計準則第36號對所有該等資產進行減值評估。本集團選擇將使用權資產計入物業及設備(如適用)，其包括先前確認之租賃資產(由無形資產重新分類) 52,211,000 港元。

就先前計入投資物業並按公平值計量之租賃土地及樓宇(持有以賺取租金收入及/或作資本升值)而言，本集團繼續將彼等作為於二零一九年一月一日之投資物業入賬。彼等將繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

本集團於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時採用以下選擇性可行權宜方法：

- 已對租賃期自初始應用日期起計十二個月內結束之租賃應用短期租賃豁免

因此，於二零一九年一月一日，本集團確認物業及設備 52,211,000 港元，並終止確認無形資產 52,211,000 港元。

2.3 會計政策及披露的變動 (續)

- (b) 香港會計準則第28號之修訂澄清，香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括聯營公司或一間合營企業的權益(可應用權益法)，並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益(不應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號的減值規定。香港會計準則第28號可應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。於二零一九年一月一日採納修訂本後，本集團已評估其於聯營公司及合營企業之長期權益的業務模式，並得出結論，繼續根據香港財務報告準則第9號以攤銷成本計量於聯營公司及合營企業的長期權益。因此，該等修訂對本集團的財務狀況表或表現並無重大影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性(通常稱為「**不確定稅項狀況**」)時，處理該情況下的利得稅(現時及遞延)的會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：(i) 實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii) 實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii) 實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；以及(iv) 實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋後，本集團認為其稅務狀況是否不確定。該等修訂對本集團的財務狀況表或表現並無重大影響。

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為物業發展項目及城區改建項目提供項目管理服務。

本集團各經營分部來自外部客戶的收入亦載於財務報表附註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、分估一間聯營公司之溢利／(虧損)、與租賃非相關之融資成本及所得稅開支。

3. 經營分部資料 (續)

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(租賃負債除外)、即期所得稅應付款、遞延稅項負債及衍生金融工具，原因是該等負債按組別基準進行管理。

截至二零一九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>2,540,074</u>	<u>164,248</u>	<u>1,370,492</u>	<u>4,074,814</u>
分部業績	<u>159,370</u>	<u>526,236</u>	<u>2,032,999</u>	<u>2,718,605</u>
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益淨額				29,137
應佔一間聯營公司溢利				33,191
融資成本				<u>(1,503,924)</u>
除稅前溢利				1,277,009
所得稅開支				<u>(630,979)</u>
本年度溢利				<u>646,030</u>
分部資產	<u>14,003,903</u>	<u>4,763,946</u>	<u>14,782,668</u>	<u>33,550,517</u>
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>2,219,261</u>
資產總值				<u>35,769,778</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>6,182,561</u>	<u>188,421</u>	<u>—</u>	<u>6,370,982</u>
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>21,908,609</u>
負債總值				<u>28,279,591</u>
其他分部資料：				
折舊	4,638	—	—	4,638
攤銷	1,629	—	—	1,629
資本支出*	91,082	244,287	—	335,369
投資物業之公平值收益淨額	<u>—</u>	<u>384,868</u>	<u>—</u>	<u>384,868</u>

* 資本支出包括物業及設備、投資物業以及無形資產之添置。

3. 經營分部資料 (續)

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				<u>(1,248,810)</u>
除稅前溢利				523,151
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(因收購一間附屬公司的添置除外)。

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，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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，收入約1,045,058,000港元(二零一八年：無)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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約收入	2,540,074	2,540,106
其他來源收入		
投資物業經營租賃之租金收入：		
其他租賃款項(包括固定款項)	164,248	164,690
城區改建項目之融資部分收入	1,370,492	—
	<u>4,074,814</u>	<u>2,704,796</u>

本集團其他收入及收益之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息收入	351,264	411,194
管理服務收入	53,555	—
衍生金融工具之公平值收益	29,137	2,258
申索及行政罰金之撥備撥回	—	49,777
其他	2,023	5,299
	<u>435,979</u>	<u>468,528</u>

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	1,743,840	1,344,283
收益合約產生之利息開支	76,466	14,063
利息開支總額	1,820,306	1,358,346
減：資本化之利息	(316,382)	(109,536)
	<u>1,503,924</u>	<u>1,248,810</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業成本	1,987,553	1,617,009
物業及設備折舊	2,569	2,717
使用權資產折舊	2,069	—
攤銷	1,629	4,222
衍生金融工具之公平值收益淨額	(29,137)	(2,258)
經營租賃項下之最低租賃款項	—	8,999
未計入租賃負債計量之租賃款項	7,902	—
核數師酬金	4,700	4,500
匯兌差異淨額	255,285	60,376
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
工資及薪金	147,785	99,324
退休福利計劃供款	6,853	4,528
	<u>154,638</u>	<u>103,852</u>
金融資產減值		
其他應收款項減值淨額	11,745	16,697
按金減值淨額	144,146	29,281
	<u>155,891</u>	<u>45,978</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)	33,065	23,996
	<u><u>33,065</u></u>	<u><u>23,996</u></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(二零一八年：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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期：		
中國企業所得稅	233,985	214,696
中國土地增值稅	153,149	105,680
	<u>387,134</u>	<u>320,376</u>
遞延	243,845	124,923
	<u>243,845</u>	<u>124,923</u>
本年度稅項開支總額	<u><u>630,979</u></u>	<u><u>445,299</u></u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)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7,192,307,411(二零一八年：6,424,417,247)股計算。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度就攤薄呈列之每股基本盈利／(虧損)金額並無作出調整，原因是認股權證之影響對所呈列之每股基本盈利／(虧損)金額具反攤薄作用。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃基於下列數據計算：

	二零一九年	二零一八年
母公司權益持有人應佔溢利(千港元)	682,710	4,717
與永續資本證券有關的分派(千港元)	<u>(48,000)</u>	<u>(8,416)</u>
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)所用的 溢利／(虧損)(千港元)	<u><u>634,710</u></u>	<u><u>(3,699)</u></u>
本年度已發行普通股之加權平均數(千股)	<u><u>7,192,307</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二零一九年十二月三十一日止年度之股息(二零一八年：無)。

10. 貿易及其他應收款項

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現時至 180 日	38,617	27,118
181 至 365 日	9,642	14,311
超過 365 日	13,950	6,016
	<u>62,209</u>	<u>47,445</u>

11. 貿易及其他應付款項

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	2,077,350	2,387,649
超過一年	29,710	33,733
	<u>2,107,060</u>	<u>2,421,382</u>

其他資料

購買、出售或贖回股份

於二零一九財政年度，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二零一九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，本公司在二零一九財政年度均有遵守上市規則附錄十四企業管治守則（「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E.1.2條除外。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席（「主席」）須參加本公司股東週年大會（「股東週年大會」）。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二零一九年六月十二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二零一九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。

審閱未經審核全年業績

由於為對抗COVID-19而在中國及香港部分地區實施了旅遊及其他限制，本公司核數師未能從香港前往到中國進行實地審核工作，導致二零一九財政年度全年業績之審核過程尚未完成。因此，審核程序有所延遲，而本公司核數師亦未能完成審核程序以使彼等同意於二零二零年三月三十一日本公告所載之財務資料。此外，本公司需要銀建及其附屬公司的二零一九財政年度經審核財務報表（「銀建二零一九年經審核財務報表」）以完成其審核及發佈本集團二零一九財政年度的經審核財務報表，惟由於銀建日期為二零二零年三月三十日的公告中所載理由，致使本集團於本公告日期尚未取得相關報表。本公告所載之未經審核全年業績尚未經本公司核數師同意，但已由審核委員會審閱。

經考慮審核工作目前的進展後，除無法預見的情況外及假設本集團將於二零二零年四月底前獲提供銀建二零一九年經審核財務報表，目前預期有關本集團於二零一九財政年度經本公司核數師同意的本集團二零一九財政年度全年業績公告及本公司二零一九財政年度年報將於二零二零年四月底前刊發。

未經審核年度業績的不確定性

鑒於尚未取得銀建二零一九年經審核財務報表，此亦影響本集團所委聘的獨立估值師完成對於二零一九年十二月三十一日本集團於銀建的投資可收回金額進行的估值（「**銀建估值**」），故此於本公告所提述本集團若干金融項目（即二零一九財政年度應佔一間聯營公司溢利及於二零一九年十二月三十一日於一間聯營公司的投資賬面值）均屬不確定，並且須以銀建二零一九年經審核財務報表及銀建估值為準。

進一步公告

待審核程序完成後，本公司將進一步刊發有關(i)經本公司核數師同意之二零一九財政年度全年業績以及其與本公告所載之未經審核全年業績之間之重大差異（如有）、(ii)舉行本公司應屆股東週年大會之建議日期及(iii)為確定本公司股東（「**股東**」）出席股東週年大會並於會上投票之資格而暫停辦理本公司股份過戶登記之日期之公告。此外，倘在完成審核程序方面出現其他重要發展，則本公司將於有需要時刊發進一步公告。

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。

本公告所載有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績之財務資料未經審核且未經本公司核數師同意。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶崧

香港，二零二零年三月三十一日

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)。