

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)

**(1) 截至二零二四年十二月三十一日止年度之
全年業績公告；及
(2) 恢復買賣**

(1) 截至二零二四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，本公司連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止財政年度(「二零二四財政年度」)之全年綜合業績連同上一財政年度(「二零二三財政年度」)之比較數字如下：

* 所譯中文名稱僅供識別

財務摘要

業績

截至十二月三十一日止年度
二零二四年 二零二三年
千港元 千港元
(經重列)

經營分部之收入：

－物業發展	242,866	801,083
－項目管理服務	1,144,676	1,279,681
－物業投資及酒店營運	198,169	222,812
母公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(3,412,327)</u>	<u>(815,010)</u>

於十二月三十一日
二零二四年 二零二三年
千港元 千港元
(經重列)

資產總值	32,781,140	35,708,100
負債總值	29,521,670	29,343,689
權益總值	<u>3,259,470</u>	<u>6,364,411</u>

管理層討論及分析

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)或「中國內地」從事物業發展、項目管理及物業投資以及酒店營運。

業務回顧

二零二四年環球經濟仍然持續受全球經濟復甦乏力、通脹高企、消費意欲低迷等逆境持續存在及地緣衝突等不穩定的因素影響且其不確定性風險未有改善。鑒於全球經濟不明朗，中國內地的經濟復甦仍面臨結構性改革中的壓力。

於二零二四年，中央政府持續優化房地產調控政策以穩定樓市，並從供需兩端著力改善市場環境，並全面加強刺激購房措施，取消對購買住房、轉售及房價之限制。同時降低房貸利率、首期要求、以及換樓之稅務成本等等，居民置業意欲因此有所回升，新建物業及二手物業交投量因此有所上升，樓市呈現回穩跡象。於二零二四年初，廣州出台放鬆限購政策，成為一線城市當中首個放開中心城區限購的城市，有望帶動大灣區、一線城市、區域核心城市實行放鬆限購措施，具備利好的風向標效應。

本公司城市更新組持續以其專業知識及專業態度為本集團落實做好集中於廣州地區城市更新項目專案工作，並強化本集團未來發展特色和競爭優勢。本集團將持續推進與其戰略合作夥伴之合作步伐並探索與其他融資機構、政府機關或其他同業之間的合作機會，以使鞏固作為「城市更新專家」的行業地位。

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

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售

於二零二四財政年度，本集團繼續著眼於物業需求可能增長的中國一線及主要二線城市。本集團於二零二四財政年度實現合約銷售額約383,187,000港元及已售合約建築面積(「建築面積」)約11,872平方米(「平方米」)，較二零二三財政年度分別減少約90.05%及約87.22%。於二零二四財政年度的合約物業銷售額及已售合約建築面積詳情列示如下：

項目	合約銷售額 (千港元)	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光金融城壹號	205,646	4,379
花城御景花園	107,741	1,143
珠光•御景山水花園(「御景山水花園」)	20,470	2,276
珠光•雲嶺湖	17,559	1,209
珠光新城國際	17,546	352
珠光•新城御景(「新城御景」)	8,987	967
珠光•天湖御景花園(「天湖御景」)	2,782	342
御景雅苑	957	109
珠光•逸景	321	632
	382,009	11,409
停車場	1,178	463
	<u>383,187</u>	<u>11,872</u>

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

預計下列本集團項目將於二零二五年可供銷售、預售或出租：

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
珠光金融城壹號	第一季度	236,281	銷售
御景山水花園	第一季度	23,238	出租／銷售
珠光•雲嶺湖	第一季度	729	銷售
珠光新城國際	第一季度	2,022	出租／銷售
新城御景	第一季度	29,696	出租／銷售
天湖御景	第一季度	25,999	出租／銷售
御景雅苑	第一季度	119	銷售
珠光•逸景	第一季度	10,242	銷售
天鷹項目	第一季度	6,721	銷售
梅州潮塘項目	第一季度	34,202	出租／銷售
珠控國際中心	第一季度	29,110	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)

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有下列主要物業發展項目，其詳情如下：

珠光金融城壹號 – 100% 權益

「珠光金融城壹號」位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，鄰近廣州地鐵5號線之三溪站，且位於天河區已規劃之廣州國際金融城範圍內。該項目之總佔地面積約63,637平方米，正分四期發展為辦公室樓宇、高端公寓樓宇、購物中心及包含地下停車場在內的商業綜合大樓。該項目之總可售建築面積為約391,021平方米。於二零二四年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約7,615平方米。於二零二四財政年度，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約4,379平方米之合約銷售額約205,646,000港元。

花城御景花園 – 100% 權益

本集團於二零一八年收購「花城御景花園」。其位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城，佔地面積約60,237平方米。屬於本集團之可供銷售總建築面積約為108,675平方米。約108,675平方米之建築面積中，約48,043平方米之建築面積屬於包括停車場、住宅大樓、購物中心及辦公室物業在內的商住綜合大樓，及約60,632平方米之建築面積屬於包括停車場、購物中心及辦公室物業在內的商業綜合大樓。於二零二四年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約87,849平方米。於二零二四財政年度，「花城御景花園」錄得建築面積約1,143平方米之合約銷售額約107,741,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

御景山水花園 – 100% 權益

「御景山水花園」位於中國廣東省廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段(「**G105國道**」)，連接往來廣州市的多條高速公路，離從化市中心20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。佔地面積約294,684平方米，為一個商住綜合項目，包括住宅大樓及臨街商舖及停車場。可供出售的總建築面積約757,633平方米，項目將分為四期進行。於二零二四年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約715,063平方米。於二零二四財政年度，「御景山水花園」錄得建築面積約2,276平方米之合約銷售額約20,470,000港元。

珠光•雲嶺湖 – 100% 權益

「珠光•雲嶺湖」位於中國廣東省廣州市從化街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州市中心之間的交通要道。該項目佔地面積約200,083平方米，總可售建築面積約為110,417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83,773平方米，包括44幢別墅、3幢住宅及1間酒店。第一期(可供出售總建築面積約39,046平方米)及第二期(可供出售總建築面積約29,040平方米)已於二零一七年第一季度及第三季度分別推出銷售，而建築面積約42,331平方米的酒店已留作本集團的長期資產。於二零二四年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約43,553平方米。於二零二四財政年度，「珠光•雲嶺湖」錄得建築面積約1,209平方米之合約銷售額約17,559,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

珠光新城國際 – 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，佔地面積約3,430平方米，而其中可供出售的總建築面積約28,706平方米已發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。於二零二四年十二月三十一日，服務式公寓可供出售的總建築面積約25,693平方米已交付。本集團指定該物業的約50平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。於二零二四財政年度，「珠光新城國際」錄得建築面積約352平方米之合約銷售額約17,546,000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，總可售建築面積約310,716平方米。該項目已發展成為多種不同類型別墅、高層住宅及配套型商業發展項目。該項目分為三期開發。第一期已於二零一七年開始預售及於二零一八年開始交付。第二期已於二零一七年開始預售，並於二零一九年竣工並開始交付。第三期於二零二零年開始交付。於二零二四年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約262,683平方米。本集團已指定本物業的約9,482平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。於二零二四財政年度，總建築面積約9,482平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。於二零二四財政年度，「新城御景」錄得建築面積約967平方米之合約銷售額約8,987,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

天湖御景 – 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣東省廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該項目土地位於「御景山水花園」旁邊，本集團將該土地與「御景山水花園」一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目發展成為五幢32層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約186,894平方米。發展分為兩期進行，第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約97,183平方米及89,711平方米。於二零二四年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約140,050平方米。於二零二四財政年度，「天湖御景」錄得建築面積約342平方米之合約銷售額約2,782,000港元。

御景雅苑 – 50% 權益

「御景雅苑」位於中國廣東省中山市南區福湧果基。該項目的佔地面積及可供開發總建築面積分別為約15,745平方米及約38,005平方米。該項目已於二零二零年發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場。於二零二四年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約35,927平方米。於二零二四財政年度，「御景雅苑」錄得建築面積約109平方米之合約銷售額約957,000港元。

珠光·逸景 – 100% 權益

「珠光·逸景」位於中國河北省香河縣新開街168號，佔地面積約45,310平方米及可供出售的總建築面積約164,603平方米。該項目分為兩期進行，其將發展為多棟住宅樓宇及臨街商業區域。於二零二四年十二月三十一日，該項目已交付可供出售總建築面積約154,361平方米。於二零二四財政年度，「珠光·逸景」錄得建築面積約632平方米之合約銷售額約321,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

天鷹項目 – 100% 權益

「天鷹項目」位於中國廣東省廣州市從化區江浦街，毗鄰G105國道，僅十分鐘車程便可到達從化中心商業服務區，一小時車程則可到達廣州市。該項目的佔地面積及可供出售總建築面積分別為約22,742平方米及約59,679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，已於二零一九年竣工。於二零二四年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約52,843平方米。

梅州潮塘項目 – 100% 權益

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

珠控國際中心 – 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢35層高層商業綜合大樓，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(包括停車場面積)約為109,824平方米。於二零二四年十二月三十一日，已售出寫字樓及停車場的總建築面積約45,588平方米。本集團已指定該物業的約60,891平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

土地儲備

本集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城市更新項目及收購其他物業發展項目。於二零二四年十二月三十一日，本集團於中國的土地儲備合共約為747,348平方米，包括可供出售總建築面積、已預售但未交付之總建築面積以及可供出租總建築面積。本集團將繼續於本集團擁有土地投資的中國城市內探索新的投資及發展機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的其他城市。

項目管理服務

本集團一直憑藉其在項目管理及城市更新方面的專業知識，於中國就物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務，特別是由廣州市政府發起的「三舊」改造工作制度下的項目（「三舊」改造工作制度為通過農村集體經濟聯合社改造村民集體擁有的農村土地制度）。「三舊」改造工作制度下的項目須遵守特定的中國法律、法規和政策，其中包括(1)規範該等項目的多種物業改造模式（各稱為「**改造模式**」）；及(2)就該等項目下予以改造的農地而言，限制轉移其土地使用權的所有權。

在此經營模式下，本集團一直為每一位客戶提供項目管理服務，該等客戶已與各農村集體經濟聯合社就「三舊」改造工作制度下的農村土地改造簽訂合作協議。根據該等合作協議中，相關農村集體經濟聯合社已同意為項目提供農村土地（「**項目土地**」）以供改造，而相關客戶已取得進行項目改造的合約權利及責任（包括資金責任）以及管理權。根據「三舊」改造工作制度，本集團客戶可作為承包改造方，以承包方式或公開掛牌出售方式取得相關項目土地的土地使用權（視乎相關農村集體經濟聯合社採取的改造模式）。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

項目管理服務(續)

本集團並非與農村集體經濟聯合社簽訂合作協議的一方。本集團是與各客戶訂立項目管理協議，據此本集團已取得相關管理權並承擔責任(包括資金責任)，以進行項目改造。就「三舊」改造工作制度的項目開展提供有關項目管理服務的業務時，本集團負責編制改造及安置補償方案，取得村民對有關方案的批准，協助農村集體經濟聯合社管理土地權屬問題，取得政府批准、證書及許可證，以進行物業發展工程(包括安置物業的發展)，為項目的營運和發展提供資金以及其他項目管理服務。作為本集團項目管理服務及貢獻的回報：

- (a) 倘本集團客戶的附屬公司(「項目公司」)直接或間接取得項目土地的土地使用權及在中國法律、法規及政策允許轉移項目公司股權的情況下，本集團有權享有(i)行使其優先購買權以收購項目公司的股權；或(ii)將項目土地的股權出售予第三方而產生的收入；
- (b) 在監管原因或政府政策不允許轉讓項目公司(其直接或間接持有項目土地的土地使用權)股權的情況下，本集團有權收取因銷售項目項下的可銷售物業而產生的收入；及
- (c) 倘項目公司並未直接或間接收購項目土地的土地使用權，本集團有權收取一筆金額相當於(i)本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金總額加上(ii)按該等資金協定百分比計算的固定回報率的收入，而其為本集團應收的最低代價，作為為其提供項目管理服務的保證投資回報。

於二零二四財政年度，本集團錄得項目管理服務分部收入約1,144,676,000港元，而二零二三財政年度則錄得約1,279,681,000港元。該經營分部產生之收入減少主要歸因於本集團於二零二四財政年度擁有之項目管理協議數目減少所致。本集團將繼續憑藉其於項目管理及城市更新方面的專業知識，進一步發展其項目管理服務業務以擴大收入來源。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資及酒店營運

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有(1)位於中國廣東省廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店(「**地中海酒店**」)之建築面積約18,184平方米(二零二三年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約60,891平方米(二零二三年十二月三十一日：60,891平方米)之珠控國際中心；(3)位於「花城御景花園」之商業綜合大樓建築面積約14,470平方米(二零二三年十二月三十一日：15,918平方米)之若干樓層；(4)一間位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村建築面積約7,389平方米(二零二三年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約11,533平方米(二零二三年十二月三十一日：12,022平方米)的位於中國廣東省之若干商業物業作為投資物業。於二零二四財政年度，地中海酒店、珠控國際中心、位於梅州市的酒店及若干商業物業已部分租出，租金收入總額約為130,975,000港元，與二零二三財政年度約145,964,000港元相比減少約10.3%。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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團營運兩間酒店，分別是(1)位於中國廣東省廣州市從化的廣州雲嶺湖酒店(「**廣州雲嶺湖酒店**」)(由本集團建設並於二零二一年十二月開始營運)；及(2)位於中國廣東省梅州市豐順縣的廣東鹿湖溫泉假日酒店(「**鹿湖酒店**」)(本集團自二零二一年十二月起營運)。於二零二四財政年度，本集團營運該等酒店產生的收入總額約為67,194,000港元(二零二三財政年度：76,848,000港元)。

重大收購及出售事項

本集團於二零二四財政年度並無重大收購事項或出售事項。

管理層討論及分析(續)

展望

在二零二五年三月初的中國政府工作報告中提述，中國政府將持續用力推動房地產市場止跌回穩，調減限制性措施，充分釋放購房買家的住房需求及房地產市場改善所帶來的市場潛力。

儘管中國政府對房地產行業用力推動，展望二零二五年環球經濟仍然面臨多重挑戰和不穩定。通脹、消費意欲低迷和地緣衝突等多重因素對全球經濟的影響將持續。基於全球經濟不明朗，中國房地產行業於二零二五年仍然面臨巨大的挑戰。

在新的市場形勢下，本集團之待售貨量仍將集中在廣州地區之準現房項目，未來本集團將繼續加大廣州地區的推售力度。廣州地區仍將為本集團二零二五年的重點銷售區域。就獲取土地而言，本集團將持續推進與其戰略合作夥伴之合作步伐以支撐其未來發展需求的策略。

本集團將加大力度提升「優化結構，強化能力提品質」的策略，努力克服當前中國房地產因市場調整所帶來的嚴峻挑戰。

財務回顧

收入

於二零二四財政年度，本集團按經營分部劃分的收入包括來自物業發展、項目管理服務以及物業投資及酒店營運收入。本集團於二零二四財政年度的總收入約為1,585,711,000港元(二零二三財政年度：2,303,576,000港元)，與二零二三財政年度相比減少約31.2%。

於二零二四財政年度之物業發展收入約為242,866,000港元(二零二三財政年度：801,083,000港元)。該減少主要由於二零二四財政年度的物業交付數目較二零二三財政年度減少所致。

於二零二四財政年度，項目管理服務分部為本集團總收入貢獻收入約1,144,676,000港元(二零二三財政年度：1,279,681,000港元)。該減少主要由於本集團於二零二四財政年度擁有之項目管理服務協議的數量減少所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

收入(續)

於二零二四財政年度，本集團自物業投資及酒店營運分部錄得收入總額約198,169,000港元(二零二三財政年度：222,812,000港元)。本集團自投資物業產生之租金收入由二零二三財政年度約145,964,000港元減少至二零二四財政年度約130,975,000港元，主要是由於本集團於二零二四財政年度已出租的投資物業建築面積減少所致。於二零二四財政年度，本集團自營運兩間位於中國廣東省之酒店，即廣州雲嶺湖酒店(由本集團建設並於二零二一年十二月開始營運)及鹿湖酒店(本集團自二零二一年十二月起營運)產生總收入約67,194,000港元(二零二三財政年度：76,848,000港元)。

毛利

本集團的毛利由二零二三財政年度約1,527,422,000港元減少至二零二四財政年度約1,208,718,000港元，主要由於本集團的收入於二零二四財政年度有所減少所致。

投資物業之公平值虧損淨額

於二零二四財政年度，本集團錄得投資物業之公平值虧損淨額約為463,602,000港元，而二零二三財政年度則約為246,487,000港元。於二零二四財政年度錄得投資物業之公平值虧損淨額主要是由於珠控國際中心、地中海酒店以及由本集團持有於中國廣東省之若干「花城御景花園」商業綜合大樓之樓層之公平值於二零二四年十二月三十一日有所減少所致。

其他收入及收益淨額

本集團之其他收入及收益淨額於二零二四財政年度增加至約417,661,000港元(二零二三財政年度：150,197,000港元)。該增加乃主要由於本集團於二零二四財政年度修改有關銀行及其他借款之若干條款，導致本集團於二零二四財政年度錄得銀行及其他借款合約修改收益約325,827,000港元，而二零二三財政年度則概無該項。

行政開支及銷售及營銷開支

本集團的行政開支及銷售及營銷開支由二零二三財政年度約413,749,000港元減少至二零二四財政年度約265,857,000港元。該減少乃主要歸因於二零二四財政年度產生的員工成本減少，導致行政費用較二零二三財政年度減少。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

金融資產減值虧損淨額

本集團之金融資產減值虧損淨額由二零二三財政年度約250,423,000港元大幅增加至二零二四財政年度約2,248,461,000港元，其包括在本集團就上述資產進行預期信貸虧損評估後，本集團於二零二四財政年度就其貿易應收款項錄得減值虧損約2,037,486,000港元(二零二三財政年度：260,446,000港元)，以及本集團於二零二四財政年度就其按金及其他應收款項錄得減值虧損約210,975,000港元(二零二三財政年度：減值撥回10,023,000港元)。

其他開支淨額

本集團之其他開支淨額由二零二三財政年度約154,611,000港元大幅增加至二零二四財政年度約972,576,000港元。二零二四財政年度之其他開支淨額主要包括本集團的若干借款費用及相關開支撥備約602,108,000港元(二零二三財政年度：無)及本集團發展中物業及完成待售物業撥備約155,852,000港元(二零二三財政年度：24,638,000港元)。

應佔一間聯營公司虧損

於二零二四財政年度，應佔本公司一間聯營公司虧損約為223,226,000港元(二零二三財政年度：279,742,000港元)，指本集團應佔其聯營公司銀建國際控股集團有限公司(「銀建」，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，股份代號：0171)的虧損。銀建及其附屬公司主要從事物業租賃及投資。本集團於二零二四年十二月三十一日持有銀建已發行股本中約29.50%的權益。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

融資成本

於二零二四財政年度，本集團融資成本約為1,058,043,000港元(二零二三財政年度：1,123,925,000港元)，即二零二四財政年度本集團產生的利息開支減去撥充開發成本的利息開支。融資成本減少主要由於本集團於二零二四財政年度的利息資本化率較二零二三財政年度增加所致。

所得稅開支

本集團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。於二零二四財政年度，企業所得稅約109,822,000港元(二零二三財政年度：136,555,000港元)、土地增值稅約27,401,000港元(二零二三財政年度：32,670,000港元)及遞延稅項抵免約275,174,000港元(二零二三財政年度：80,370,000港元)構成本集團之所得稅抵免總額約137,951,000港元(二零二三財政年度：所得稅開支88,855,000港元)。二零二四財政年度所得稅開支總額減少主要由於與二零二三財政年度相比，二零二四財政年度本集團所錄得之遞延稅項抵免增加所致。

本年度虧損

本集團於二零二四財政年度之虧損約為3,467,435,000港元(二零二三財政年度：880,170,000港元)。該變動主要由於(1)本集團就其貿易應收款項、按金及其他應收款項進行預期信貸虧損評估後，本集團錄得金融資產減值淨額由二零二三財政年度約250,423,000港元大幅增加至二零二四財政年度約2,248,461,000；(2)本集團錄得其他開支淨額由二零二三財政年度約154,611,000港元大幅增加至二零二四財政年度約972,576,000港元，主要因本集團若干借款費用及相關開支撥備以及本集團於二零二四財政年度錄得發展中物業及完成待售物業撥備所致；(3)本集團錄得投資物業公平值虧損淨額由二零二三財政年度約246,487,000港元增加至二零二四財政年度約463,602,000港元，主要因本集團於二零二四年十二月三十一日之投資物業公平值較二零二三年十二月三十一日減少所致；及(4)本集團之物業發展收益由二零二三財政年度約801,083,000港元減少至二零二四財政年度約242,866,000港元，乃由於本集團於二零二四財政年度交付之物業數量較二零二三財政年度減少所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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集中管理及監督，致力於與本集團業務直接相關的風險管理及交易。本集團並無重大季節性的借款需求。

現金水平

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘(包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款)約為17,003,000港元(二零二三年十二月三十一日：301,264,000港元)。本集團之現金及銀行結餘主要以人民幣、美元(「美元」)及港元計值。

借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款—有抵押	7,759,271	7,938,731
其他借款：		
優先票據—有抵押	1,603,888	1,594,055
其他借款—有抵押	4,575,381	4,274,335
其他借款—無抵押及有擔保	—	30,000
租賃負債	5,876	11,676
	<u>13,944,416</u>	<u>13,848,797</u>

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) 於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款約為13,944,416,000港元，其中約98.5%、0.2%、0.6%及0.7%分別須於一年內或按要求、第二年、第三年至第五年(包括首尾兩年)及超過五年償還(二零二三年十二月三十一日：13,848,797,000港元，其中約61.5%、8.8%、17.9%及11.8%分別須於一年內或按要求、第二年、第三年至第五年(包括首尾兩年)及超過五年償還)。於二零二四年十二月三十一日，本集團借款之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；(iii)其他借款(包括信託貸款及定期貸款融資)；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約5,875,000港元(二零二三年十二月三十一日：80,441,000港元)、約12,334,653,000港元(二零二三年十二月三十一日：12,042,608,000港元)及約1,603,888,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,725,748,000港元)分別以港元、人民幣及美元計值。優先票據及其他借款乃按介乎6.52%至14.26%的年利率(二零二三年十二月三十一日：年利率7.00%至13.00%)之固定利率計息。約9.59%(二零二三年十二月三十一日：12.36%)的銀行貸款乃按介乎5.95%至8.85%的年利率(二零二三年十二月三十一日：年利率4.85%至9.00%)之固定利率計息，而餘下約90.41%(二零二三年十二月三十一日：87.64%)的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 本集團資產負債比率(即本集團之財務關鍵表現指標)按債務淨額(計息借款總額扣除現金及銀行結餘)除以本集團資本總值(權益總值加債務淨額)計算。於二零二四年十二月三十一日，本集團資產負債比率為81%(二零二三年十二月三十一日：68%)。
- (c) 於二零二四年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約7,759,000,000港元，由下列各項作抵押：(i)本集團投資物業；(ii)本集團之物業及設備；(iii)本集團發展中物業及完成待售物業；(iv)本公司之附屬公司，即廣州珠光城市更新集團有限公司、廣州舜吉實業有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州發展汽車城有限公司之全部股本權益；(v)本公司及廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)簽立之企業擔保；及(vi)由執行董事朱慶淞先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。

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) 於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有於二零二二年發行尚未償還之有抵押及有擔保優先票據，本金總額為207,900,000美元(相當於約1,604,000,000港元)，於二零二五年九月二十一日到期(「二零二二年優先票據」)，由下列各項作抵押及擔保：(i)融德投資有限公司(「融德」)(本公司控股股東(「股東」)，具有聯交所證券上市規則(「上市規則」)賦予該詞之涵義)擁有的3,000,000,000股本公司股份(「股份」)；(ii)本公司附屬公司，即靄德投資有限公司(「靄德」)、通興投資有限公司(「通興」)、嘉鋒投資有限公司(「嘉鋒」)、誠昌控股有限公司(「誠昌」)、創豪國際投資有限公司(「創豪」)、毅冠有限公司(「毅冠」)、達東投資有限公司(「達東」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、惠豐投資有限公司(「惠豐」)、利博控股有限公司(「利博」)、高澤投資有限公司(「高澤」)、愉興有限公司(「愉興」)、保鋒投資有限公司(「保鋒」)、寶豪國際有限公司(「寶豪」)、盈信國際控股有限公司(「盈信」)、銳智控股有限公司(「銳智」)、南興控股有限公司(「南興」)、速溢有限公司(「速溢」)、智博控股有限公司(「智博」)、通利發展有限公司(「通利」)、泰恒發展有限公司(「泰恒」)、華聲投資有限公司(「華聲」)以及珠光集團有限公司(「珠光集團」)之100%股本權益；(iii)由融德、珠光集團、南興、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、創豪、毅冠、達東、冠恒、惠豐、利博、高澤、愉興、保鋒、寶豪、盈信、智博、通利、泰恒、華聲、銳智及速溢簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

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) 於二零二四年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約4,575,000,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i)本集團發展中物業及完成待售物業；(ii)本集團之物業及設備；(iii)本集團之投資物業；(iv)由廣東珠光集團提供之抵押；(v)本公司之附屬公司，即廣州市潤啟房地產有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司、廣州珠光實業集團有限公司、香河縣逸景房地產開發有限公司及廣州振超房地產開發有限公司之全部股本權益；(vi)廣東珠光集團其中一間附屬公司之全部股本權益；(vii)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；及(viii)由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

發行認購股份

於二零二四年六月十七日，本公司與融德(本公司之控股股東，作為認購人)訂立認購協議(「**認購協議**」)，據此，認購協議之訂約方有條件同意由融德按每股認購股份0.20港元之價格(「**認購價**」)認購並由本公司配發及發行1,625,000,000股新股份(「**認購股份**」，各稱為「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。認購價較(i)於認購協議日期於聯交所所報收市價每股0.165港元溢價約21.21%；(ii)於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股0.169港元溢價約18.34%；(iii)於緊接認購協議日期前最後十個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股0.181港元溢價約10.50%；及(iv)於二零二四年七月十九日於聯交所所報收市價每股0.127港元溢價約57.48%。融德應付認購股份之總認購價325,000,000港元將以抵銷本公司結欠融德尚未償還本金額為325,000,000港元的貸款之方式結清。認購事項已於二零二四年十月三十一日完成，融德已按認購價每股認購股份0.20港元成功認購1,625,000,000股股份，總面值為162,500,000港元。認購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二四年六月十七日及二零二四年八月十六日之公告及本公司日期為二零二四年七月二十六日之通函。

管理層討論及分析(續)

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：

二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 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

1,249,798

1,877,249

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。

除上文披露之該等財務擔保合約外，本集團於二零二四年十二月三十一日並無重大或然負債(二零二三年十二月三十一日：無)。

管理層討論及分析(續)

外匯匯率

於二零二四財政年度，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。於二零二四財政年度，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團共僱用642名員工於香港及中國工作(二零二三年十二月三十一日：793名)。於二零二四財政年度，本集團的整體員工成本約為134,100,000港元(二零二三財政年度：189,600,000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、職務及職責、本公司薪酬政策以及現行市況釐定。

本集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。於二零二四財政年度，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。

於二零二四財政年度，本集團並無遇到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，亦無在招聘及挽留資深僱員方面遇到任何困難。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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年	二零二三年
	附註	千港元	千港元
			(經重列)
收入	4	1,585,711	2,303,576
銷售成本		(376,993)	(776,154)
毛利		1,208,718	1,527,422
其他收入及收益淨額	4	417,661	150,197
銷售及營銷開支		(42,479)	(48,459)
行政費用		(223,378)	(365,290)
投資物業之公平值虧損淨額		(463,602)	(246,487)
金融資產減值虧損淨額		(2,248,461)	(250,423)
其他開支淨額		(972,576)	(154,611)
融資成本	5	(1,058,043)	(1,123,925)
應佔一間聯營公司虧損		(223,226)	(279,742)
應佔合營企業溢利淨額		—	3
除稅前虧損	6	(3,605,386)	(791,315)
所得稅抵免／(開支)	7	137,951	(88,855)
本年度虧損		(3,467,435)	(880,170)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(3,412,327)	(815,010)
非控股權益		(55,108)	(65,160)
		(3,467,435)	(880,170)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	8	(46.27)	(12.22)

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
本年度虧損	(3,467,435)	(880,170)
本年度其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	(64,577)	(120,166)
應佔一間聯營公司之其他全面(虧損)/收益	<u>(11,651)</u>	<u>13,229</u>
本年度其他全面虧損，扣除稅項	<u>(76,228)</u>	<u>(106,937)</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(3,543,663)</u></u>	<u><u>(987,107)</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(3,488,749)	(920,856)
非控股權益	<u>(54,914)</u>	<u>(66,251)</u>
	<u><u>(3,543,663)</u></u>	<u><u>(987,107)</u></u>

綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

		十二月三十一日 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
	附註		
非流動資產			
物業及設備		214,953	267,247
投資物業		2,829,529	3,444,060
無形資產		4,476	5,747
於合營企業之投資		10,708	10,942
於一間聯營公司之投資		487,913	723,496
貿易應收款項	10	12,590,151	14,289,043
其他應收款項		–	994,110
按公平值計入損益之金融資產		–	13,098
遞延稅項資產		–	11,177
非流動資產總額		16,137,730	19,758,920
流動資產			
發展中物業		8,037,624	8,626,053
完成待售物業		4,688,340	4,211,638
貿易應收款項	10	1,142,966	978,694
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,538,181	1,611,227
預付所得稅		193,520	207,062
按公平值計入損益之金融資產		25,776	13,242
現金及銀行結餘		17,003	301,264
流動資產總額		16,643,410	15,949,180
流動負債			
合約負債		3,734,485	3,273,417
貿易及其他應付款項	11	6,383,891	6,020,752
計息銀行及其他借款		13,745,845	8,512,210
所得稅應付款		3,591,018	3,559,186
流動負債總額		27,455,239	21,365,565
流動負債淨值		(10,811,829)	(5,416,385)
資產總值減流動負債		5,325,901	14,342,535

綜合財務狀況表(續)

二零二四年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
非流動負債			
其他應付款項	11	143,754	582,769
計息銀行及其他借款		198,571	5,336,587
遞延稅項負債		1,724,106	2,058,768
		<u>2,066,431</u>	<u>7,978,124</u>
非流動負債總額		<u>2,066,431</u>	<u>7,978,124</u>
資產淨值		<u>3,259,470</u>	<u>6,364,411</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		885,064	722,564
儲備		1,142,089	4,422,616
		<u>2,027,153</u>	<u>5,145,180</u>
永續資本證券		1,255,753	1,187,753
		<u>3,282,906</u>	<u>6,332,933</u>
非控股權益		<u>(23,436)</u>	<u>31,478</u>
權益總額		<u>3,259,470</u>	<u>6,364,411</u>

附註：

1 公司及集團資料

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

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

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」)從事物業發展、物業管理、物業投資、酒店營運及其他物業發展相關服務。

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

持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約3,467,000,000港元，以及於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為約10,812,000,000港元。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團於報告期間完結時起計12個月內到期償還之未償計息銀行及其他借款為約13,746,000,000港元，當中包括借款約13,728,000,000港元(尚未按報告期結束前之預定還款日期償還)。本集團一直與相關金融機構積極討論延長還款日期及／或結算該等借款。

鑒於上述情況，董事在評估本集團是否有足夠資金履行其財務責任及直至二零二四年十二月三十一日起至少十二個月持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用的融資來源。本集團制定了以下計劃及措施，以緩解流動性壓力，改善現金流。

- (a) 本集團一直就本集團的業務計劃、營運及財務狀況與相關貸款人進行積極溝通，彼等將不會就本集團的借款要求即時還款；

2.1 呈列基準(續)

持續經營基準(續)

- (b) 本集團將繼續採取措施，監察城市更新項目的應收賬款是否按協定時間表收回；
- (c) 本集團正積極與若干銀行及其他借款的放款人就現有借款再融資進行討論，並於需要時向現有及其他貸款人取得額外信貸融資；
- (d) 本集團將繼續努力促進發展中物業及完成待售物業的預售及銷售，其對本集團主要物業項目所在地區的當地房地產市場氣氛及買家信心非常敏感；
- (e) 本集團將繼續採取積極措施收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項，並控制其行政成本及管理其資本支出；及
- (f) 融德已同意不要求償還任何應付融德之款項(直到本集團能夠在不損害其財務狀況的情況下償還債務)。

董事已審閱管理層編製本集團自報告期末起計最少十二個月期間的現金流量預測。考慮到上述計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並於自二零二四年十二月三十一日起計十二個月內能履行其到期財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製本集團的該等綜合財務報表乃恰當之舉。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (a) 本集團現有貸款人的持續支持，使彼等不會要求立即償還相關借款；
- (b) 成功及時與貸款人就延長現有借款的還款日期達成協議(視乎本集團的財務及流動資金狀況)，並在必要時自現有及其他貸款人獲得額外的信貸融資；
- (c) 按照協定時間表成功及時收取有關城市更新項目的應收款項；及
- (d) 本集團實現其發展中物業及完成待售物業的預售及銷售計劃的能力，其亦對本集團主要物業項目所在地區的當地房地產市場氣氛及買家信心非常敏感。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並以持續經營基準營運，則本集團將作出調整以將本集團資產賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

2.2 編製基準

該等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(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)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，惟投資物業及按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量。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)。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。於本集團須承受其於被投資方的參與所產生的可變回報的風險或於該等可變回報中擁有權利，並有能力通過其對被投資方的權力而影響該等回報(即賦予本集團指導被投資方相關活動的當前能力的現有權利)時，本集團擁有控制權。

一般而言，大多數投票權構成控制。當本公司擁有少於被投資方的多數投票權或類似權利時，本集團於評估其是否對被投資方擁有權力時，會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間編製，並採用一致的會計政策。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司間交易有關的所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素中的一項或多項有變更，本集團會重新評估其是否控制被投資方。附屬公司所有者權益的變更，在沒有失去控制權的情況下，作為權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及外匯波動儲備；並確認所保留任何投資的公平值及損益中任何因此產生的盈餘或虧蝕。先前於其他全面收益確認的本集團應佔部分按適用情況按本集團已直接出售相關資產或負債規定的相同基準重新分類至損益或保留溢利。

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經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號 修訂本	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)
香港會計準則第7號及香港 財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

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

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

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本澄清供應商融資安排的特點，並規定就有關安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動性風險敞口的影響。由於本集團並無供應商融資安排，因此該等修訂本對本集團的財務報表並無任何影響。

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，其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) 項目管理服務分部從事為物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務；及
- (c) 物業投資及酒店營運分部投資物業以享有物業的租金收入潛力及／或為資本升值，以及從事酒店營運。

管理層分別監察本集團經營分部的業績，以決定資源分配及表現評估。分部表現乃根據可呈報的分部損益(按經調整除稅前損益計量)進行評估。經調整除稅前損益與本集團除稅前損益的計量方式一致，惟該等計量不包括衍生金融工具的公平值變動、議價收購收益、出售附屬公司收益、應佔合營企業之溢利／虧損淨額、應佔一間聯營公司之溢利／虧損、計入其他收入及收益淨額之於一間聯營公司之投資減值撥回、融資成本(租賃負債利息除外)及所得稅開支以及總部及企業開支。

分部資產不包括於合營企業及一間聯營公司之投資、遞延稅項資產、分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市投資及現金及銀行結餘，原因是該等資產按組別基準進行管理。

分部負債不包括銀行及其他借款(租賃負債除外)、即期所得稅應付款、遞延稅項負債、應付一間合營企業及應付最終控股公司款項，原因是該等負債按組別基準進行管理。

3. 經營分部資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	項目 管理服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元
分部收入：				
銷售予外部客戶	<u>242,866</u>	<u>1,144,676</u>	<u>198,169</u>	<u>1,585,711</u>
分部業績	<u>(774,020)</u>	<u>(1,103,785)</u>	<u>(423,421)</u>	<u>(2,301,226)</u>
對賬：				
應佔一間聯營公司虧損				(223,226)
應佔合營企業溢利淨額				-
融資成本(租賃負債利息除外)				(1,057,093)
計入其他開支之於一間聯營公司 之權益減值撥回				-
企業及其他未分配開支				<u>(23,841)</u>
除稅前虧損				(3,605,386)
所得稅開支				<u>137,951</u>
本年度虧損				<u>(3,467,435)</u>
分部資產	<u>14,466,113</u>	<u>14,728,014</u>	<u>3,045,613</u>	32,239,740
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>541,400</u>
資產總值				<u>32,781,140</u>
分部負債	<u>9,839,496</u>	<u>5,876</u>	<u>253,291</u>	10,098,663
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>19,423,007</u>
負債總值				<u>29,521,670</u>

3. 經營分部資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	項目 管理服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元
其他分部資料：				
折舊	7,923	5,821	5,613	19,357
攤銷	1,166	—	—	1,166
資本支出*	127	—	154	281
投資物業之公平值虧損淨額	—	—	463,602	463,602
金融資產減值虧損淨額	275,501	1,925,641	47,319	2,248,461
發展中物業及完成待售物業撥備	155,852	—	—	155,852
酒店物業減值	—	—	29,295	29,295
出售投資物業收益	—	—	33,308	33,308
貸款及借款合約修改收益	325,827	—	—	325,827

* 資本支出包括物業及設備之添置。

3. 經營分部資料(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元 (經重列)	項目 管理服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元 (經重列)
分部收入：				
銷售予外部客戶	<u>801,083</u>	<u>1,279,681</u>	<u>222,812</u>	<u>2,303,576</u>
分部業績	<u>(368,945)</u>	<u>1,029,258</u>	<u>(162,530)</u>	497,783
對賬：				
應佔一間聯營公司虧損				(279,742)
應佔合營企業溢利淨額				3
融資成本(租賃負債利息除外)				(1,122,400)
計入其他開支之於一間聯營公司 之權益減值撥回				129,462
企業及其他未分配開支				<u>(16,421)</u>
除稅前虧損				(791,315)
所得稅開支				<u>(88,855)</u>
本年度虧損				<u>(880,170)</u>
分部資產	<u>14,807,925</u>	<u>16,189,446</u>	<u>3,637,509</u>	34,634,880
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>1,073,220</u>
資產總值				<u>35,708,100</u>
分部負債	<u>9,123,790</u>	<u>11,676</u>	<u>199,007</u>	9,334,473
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>20,009,216</u>
負債總值				<u>29,343,689</u>

3. 經營分部資料(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元 (經重列)	項目 管理服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元 (經重列)
其他分部資料：				
折舊	1,317	5,821	12,728	19,866
攤銷	1,180	—	—	1,180
資本支出*	207	—	173	380
投資物業之公平值虧損淨額	—	—	246,487	246,487
金融資產減值虧損／ (減值虧損撥回)淨額	(10,023)	260,957	(511)	250,423
發展中物業及完成待售物業撥備	24,638	—	—	24,638
出售投資物業收益	—	—	9,890	9,890

* 資本支出包括物業及設備、投資物業及無形資產之添置。

地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%產生於中國內地，且本集團之分部資產超過90%均位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料並不會給該等財務報表使用者提供更多有用資料。

主要客戶資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度，收入約1,030,316,000港元(二零二三年：1,279,681,000港元)乃來自一名單一客戶，包括來自己知為該客戶附屬公司的實體組別收入。該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。

4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團收入之分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
客戶合約收入		
物業銷售	242,866	801,083
酒店營運收入	67,194	76,848
	<u>310,060</u>	<u>877,931</u>
其他來源收入		
城市更新項目之融資部分收入	1,144,676	1,279,681
投資物業經營租賃之租金收入：		
－固定租賃款項	130,975	145,964
	<u>1,275,651</u>	<u>1,425,645</u>
總收入	<u><u>1,585,711</u></u>	<u><u>2,303,576</u></u>

本集團其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息收入	36,680	55,487
管理服務收入	15,280	68,803
出售投資物業收益	33,308	9,890
銀行及其他借款合同修改收益	325,827	—
其他	6,566	16,017
	<u><u>417,661</u></u>	<u><u>150,197</u></u>

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	1,210,744	1,255,024
收益合約產生之利息開支	178,352	146,349
租賃負債利息	950	1,525
利息開支總額	1,390,046	1,402,898
減：資本化之利息	(332,003)	(278,973)
	<u>1,058,043</u>	<u>1,123,925</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
出售物業成本	321,087	715,434
提供服務成本	55,906	60,720
物業及設備折舊	12,276	12,769
使用權資產折舊	7,081	7,097
無形資產攤銷	1,166	1,180
未計入租賃負債計量之租賃付款	11,722	13,737
核數師酬金	8,300	6,800
匯兌差異淨額	(17,393)	(1,213)
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
工資及薪金	123,255	167,168
退休福利計劃供款	10,856	22,385
	<u>134,111</u>	<u>189,553</u>
金融資產減值虧損淨額		
貿易應收款項減值淨額	2,037,486	260,446
按金及其他應收款項減值淨額／(減值撥回)	210,975	(10,023)
	<u>2,248,461</u>	<u>250,423</u>
發展中物業及完成待售物業撥備	155,852	24,638
計入物業及設備之酒店物業減值	29,295	—
於一間聯營公司之投資減值撥回	—	(129,462)
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)	30,502	27,010

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(二零二三年：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司法權區之稅率計算。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
即期：		
中國企業所得稅	109,822	136,555
中國土地增值稅	27,401	32,670
	<u>137,223</u>	<u>169,225</u>
遞延	<u>(275,174)</u>	<u>(80,370)</u>
本年度稅項(抵免)／開支總額	<u>(137,951)</u>	<u>88,855</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本年度虧損及本年度發行在外的普通股加權平均數7,521,456,404股(二零二三年：7,225,632,753股)計算。

本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄虧損乃基於下列數據計算：

	二零二四年	二零二三年 (經重列)
母公司權益持有人應佔虧損(千港元)	(3,412,327)	(815,010)
與永續資本證券有關的分派(千港元)	<u>(68,000)</u>	<u>(68,000)</u>
計算每股基本及攤薄盈利所用的虧損(千港元)	<u>(3,480,327)</u>	<u>(883,010)</u>
本年度發行在外普通股之加權平均數(千股)	<u>7,521,456</u>	<u>7,225,633</u>

9. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之股息(二零二三年：無)。

10. 貿易應收款項

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自物業銷售的應收款項	(a)	1,323	1,390
來自物業投資及酒店營運的應收款項		263,951	217,599
減：減值撥備		<u>(49,315)</u>	<u>(2,770)</u>
來自物業投資及酒店營運之應收款項淨額	(a)	<u>214,636</u>	<u>214,829</u>
城市更新項目之應收款項			
關聯方		15,670,453	15,363,838
第三方		<u>582,006</u>	<u>479,621</u>
減：減值撥備	(b)	<u>16,252,459</u>	<u>15,843,459</u>
		<u>(2,735,301)</u>	<u>(791,941)</u>
城市更新項目之應收款項淨額		<u>13,517,158</u>	<u>15,051,518</u>
總計		13,733,117	15,267,737
分類作非流動資產之部份		<u>(12,590,151)</u>	<u>(14,289,043)</u>
流動部分		<u><u>1,142,966</u></u>	<u><u>978,694</u></u>

附註：

- (a) 於報告期末，物業銷售、物業投資及酒店營運之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貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
現時至180日	158,503	164,202
181至365日	45,304	28,727
超過365日	<u>12,152</u>	<u>23,290</u>
	<u><u>215,959</u></u>	<u><u>216,219</u></u>

- (b) 本集團已就城市更新項目與關聯方及第三方訂立項目管理協議。根據該等項目管理協議，本集團擁有就城市更新項目提供項目管理服務的合同權利及責任(包括融資責任)。作為回報，本集團有權享有按本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金協定百分比計算的固定回報率收入及相關城市更新項目執行所產生的管理服務收入。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，因代價金額受限，故並無確認就相關城市更新項目執行所產生的管理服務收入。

10. 貿易應收款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

於報告期末，城市更新項目之應收款項基於確認日期及除虧損撥備前之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	1,188,413	1,182,430
超過一年但少於兩年	1,316,397	1,848,015
超過兩年但少於三年	1,652,874	1,793,698
超過三年	12,094,775	11,019,316
	16,252,459	15,843,459

11. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項及應付票據	3,035,632	3,199,300
應付關聯方款項	102,878	499,264
應付一間合營企業款項	5,399	5,517
應付最終控股公司款項	143,754	577,142
其他應付款項及應計費用	2,206,404	1,338,821
應付其他稅項	1,023,873	983,477
財務擔保合同	9,705	—
	6,527,645	6,603,521
分類作流動負債之部分	(6,383,891)	(6,020,752)
非流動部分	143,754	582,769

於各報告期末，貿易應付款項及應付票據按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	2,779,178	2,939,858
超過一年	256,454	259,442
	3,035,632	3,199,300

12. 過往年度調整

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已就其完成待售物業擴大存貨盤點流程，以加強存貨管理及加強銷售所得款項之收款。因此，本集團已識別過往期間所發生與銷售物業有關的錯誤陳述。下表呈列本集團作出之重列，以反映截至二零二三年十二月三十一日止年度先前呈報之綜合財務報表內相關項目的更正：

對截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合損益表之影響

	二零二三年 千港元 (先前已呈報)	過往年度調整 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
收入	2,050,576	253,000	2,303,576
銷售成本	(602,154)	(174,000)	(776,154)
所得稅開支	(65,855)	(23,000)	(88,855)
本年度虧損	<u>(936,170)</u>		<u>(880,170)</u>
以下人士應佔本年度虧損：			
母公司擁有人	(871,010)	56,000	(815,010)
非控股權益	<u>(65,160)</u>		<u>(65,160)</u>
	<u>(936,170)</u>		<u>(880,170)</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損 基本及攤薄(以每股港仙表示)	<u>(13.00)</u>		<u>(12.22)</u>

對二零二三年十二月三十一日綜合財務狀況表之影響

	二零二三年 千港元 (先前已呈報)	過往年度調整 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
完成待售物業	4,385,638	(174,000)	4,211,638
合約負債	3,526,417	(253,000)	3,273,417
應付所得稅	3,525,186	34,000	3,559,186
遞延稅項負債	2,069,768	(11,000)	2,058,768
保留溢利	<u>277,021</u>	56,000	<u>333,021</u>

獨立核數師報告摘要

以下為本公司核數師安永會計師事務所就本集團二零二四財政年度綜合財務報表出具之獨立核數師報告摘錄：

「無法表示意見

我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於與持續經營有關的多項不確定因素的潛在相互作用及其對綜合財務報表可能產生的累計影響(誠如我們報告中無法表示意見的基礎一節所述)，我們不可能對該等綜合財務報表形成意見。我們認為，除於我們報告中無法表示意見的基礎及額外事項—就於一間聯營公司之投資有所保留等章節所述事宜外，在所有其他方面，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露要求妥為編製。

無法表示意見的基礎

與持續經營有關的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1所載，截至二零二四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得虧損淨額約3,467,000,000港元，而於二零二四年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額約為10,812,000,000港元。此外，於二零二四年十二月三十一日，貴集團於報告期結束後起計12個月內到期償還的未償計息銀行及其他借款約為13,746,000,000港元，當中包括於報告期結束前尚未按預定還款日期償還的借款約13,728,000,000港元。此等狀況連同綜合財務報表附註2.1所披露的其他事宜，顯示存在重大不確定因素，可能使 貴集團的持續經營能力受到嚴重質疑。

貴公司董事已就改善 貴集團流動資金及財務狀況採取計劃及措施(載於綜合財務報表附註2.1)。綜合財務報表在編製時基於持續經營假設，而持續經營假設是否有效取決於該等措施的成果，該等成果受多項不確定因素影響，包括：

- (a) 貴集團現有貸款人持續支持，因而不會要求立即償還相關借款；
- (b) 成功且及時與貸款人就延長現有借款的還款日期達成協議(視乎 貴集團的財務及流動資金狀況)，並在必要時自現有及其他貸款人獲得額外信貸融資；
- (c) 按照協定時間表成功且及時收取有關城市更新項目的應收款項；及
- (d) 貴集團實現其發展中物業及完成待售物業的預售及銷售計劃的能力，其亦對 貴集團主要物業項目所在地區的當地房地產市場氣氛及買家信心非常敏感。

由於該等不確定因素、該等因素的潛在相互作用及其可能產生的累計影響，我們無法就以持續經營為編製基準是否恰當形成意見。倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，則 貴集團可能無法繼續以持續經營基準營運，並須作出調整以將 貴集團資產賬面值撇減至其可收回金額，就任何可能產生的進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

額外事項－就於一間聯營公司之投資有所保留

貴集團於一間聯營公司銀建國際控股集團有限公司(「**聯營公司**」)的投資已計入綜合財務報表，於二零二四年十二月三十一日的賬面值約為488,000,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度， 貴集團應佔一間聯營公司虧損約為223,000,000港元及應佔一間聯營公司其他全面虧損約為12,000,000港元。 貴集團已採用權益會計法對聯營公司進行會計處理。誠如綜合財務報表附註18所述，聯營公司的核數師由於有關持續經營會計基礎是否適當的範圍限制，並無對聯營公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表意

見，且聯營公司的核數師在聯營公司截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表的核數師報告中，就聯營公司於二零二四年十二月三十一日賬面值分別約1,535,000,000港元及399,000,000港元的應收貸款及應收貸款利息加入審計保留意見。概無可靠而合適的聯營公司綜合財務資料供貴集團管理層使用，從而對貴集團於聯營公司的投資進行權益會計處理及減值評估。

由於(i)我們無法對聯營公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務資料進行其他令人信納的程序；及(ii)貴公司董事未能向我們提供充足資料支持聯營公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的減值評估，因此，我們無法取得足夠的合適審計憑證，使我們信納(i)於截至二零二四年十二月三十一日止年度的損益中確認的與貴集團於一間聯營公司之投資有關的貴集團應佔虧損及減值虧損(如有)是否妥為列賬；(ii)於截至二零二四年十二月三十一日止年度的其他全面虧損中確認的貴集團應佔一間聯營公司的其他全面虧損是否妥為列賬；及(iii)貴集團於二零二四年十二月三十一日於一間聯營公司之投資的賬面值是否妥為呈列。

一旦對上述數字作出任何調整，均可能對貴集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況、貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務業績以及貴集團於綜合財務報表中作出的相關披露產生相應影響。

即使並無在我們報告中無法表示意見的基礎一節所述與持續經營有關的多項不確定因素致使我們無法就綜合財務報表發表意見，我們仍會就上述額外事項發表保留意見。」

其他資料

購買、出售或贖回股份

於二零二四財政年度，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

本公司已於二零二四財政年度採納聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C3所載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二零二四財政年度均已遵守守則所載之規定準則。

企業管治

本公司在二零二四財政年度均有遵守上市規則附錄C1第2部分企業管治守則所載的適用守則條文。

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二零二四財政年度之綜合業績，並與管理層討論有關內部監控及財務報告事項。

安永會計師事務所之工作範圍

本公告所載有關本集團二零二四財政年度綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益表及相關附註之數字，已由本公司核數師安永會計師事務所與本集團二零二四財政年度綜合財務報表草稿內所載金額核對一致。安永會計師事務所就此而進行之工作並不構成一項核證工作，因此安永會計師事務所並未就本公告發表任何意見或核證結論。

刊發二零二四年年報

本公司於二零二四財政年度之年報(包含上市規則附錄D2所規定之相關資料信息)將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.zhuguang.com.hk刊登。

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。

(2) 恢復買賣

應本公司要求，本公司之股份已於二零二五年四月一日(星期二)上午九時正於聯交所暫停買賣，以待本公告刊發。本公司已向聯交所申請自二零二五年四月十日(星期四)上午九時正起恢復本公司股份買賣。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零二五年四月九日

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)。