

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)

**截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止財政年度(「二零二三財政年度」)之全年綜合業績連同上一財政年度(「二零二二財政年度」)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

二零二三年 二零二二年
千港元 千港元

經營分部之收入：

—物業發展	548,083	890,037
—項目管理服務	1,279,681	1,705,171
—物業投資及酒店營運	222,812	243,635
母公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(871,010)</u>	<u>(997,194)</u>

於十二月三十一日

二零二三年 二零二二年
千港元 千港元

資產總值	35,882,100	37,119,082
負債總值	29,573,689	29,767,564
權益總值	<u>6,308,411</u>	<u>7,351,518</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

二零二三年環球經濟受全球經濟復甦乏力、通脹高企、地緣衝突等以及複雜嚴峻的外部國際環境影響下，不穩定的情況未有明顯改善且其不確定性風險仍然存在，全球經濟增長顯著放緩。

於回顧年度，中央及各級政府先後出台了包括發行萬億特別國債、放鬆限購、支持包括城中村改造在內的「三大工程」等政策，穩預期、提信心、促進房地產市場平穩健康發展的態勢凸顯；住建、金融部門堅持「穩中求進、以進促穩、先立後破」的工作為主基調，包括推出房地產融資協調機制、貸款利率下調、因城施策、一城一策、精準施策等多方面有利房地產市場相關措施。綜合以上，核心城市政策持續優化，房地產市場逐步築底企穩。

二零二四年初，廣州出台放鬆限購政策，再次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、區域核心城市放鬆限購，具備極強的風向標效應。本公司城市更新組仍持續以「城市更新專家」的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，確保本集團未來土地供應來源專注於廣州地區，並強化本集團未來發展特色和競爭優勢。

本集團與其戰略合作夥伴共同發展合作之優質廣州地區城市更新項目已正邁進成熟階段，因此，本集團將持續推進與其戰略合作夥伴之合作步伐，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

於二零二三財政年度，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。本集團於二零二三財政年度實現合約銷售額約3,850,499,000港元及已售合約建築面積(「建築面積」)約92,902平方米(「平方米」)，較二零二二財政年度分別增加約75.92%及約34.93%。於二零二三財政年度的合約物業銷售額及已售合約物業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	3,515,202	62,095
珠光新城國際	117,157	2,412
珠光·新城御景(「新城御景」)	83,235	10,386
御景雅苑	50,578	4,743
珠光·御景山水花園(「御景山水花園」)	46,304	5,505
珠光·雲嶺湖	7,772	500
珠光·天湖御景花園(「天湖御景」)	6,083	654
珠光·逸景	222	227
	<hr/>	<hr/>
	3,826,553	86,522
停車場	23,946	6,380
	<hr/>	<hr/>
	<u>3,850,499</u>	<u>92,902</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二零二四年可供銷售，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	281,953	銷售
珠光新城國際	第一季度	1,773	出租/銷售
新城御景	第一季度	23,051	出租/銷售
御景雅苑	第一季度	207	銷售
御景山水花園	第一季度	23,769	出租/銷售
珠光·雲嶺湖	第一季度	150	銷售
天湖御景	第一季度	26,352	出租/銷售
珠光·逸景	第一季度	12,701	銷售
花城御景花園	第一季度	2,425	出租/銷售
天鷹項目	第一季度	6,721	銷售
梅州潮塘項目	第一季度	26,813	出租/銷售
珠控國際中心	第一季度	3,345	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)

於二零二三年十二月三十一日，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391,245平方米。於二零二三年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約4,509平方米。於二零二三財政年度，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約62,095平方米之合約銷售額約3,515,202,000港元。

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28,909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。於二零二三年十二月三十一日，服務式公寓可供出售的總建築面積約24,570平方米已交付。本集團指定該物業的約539平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。於二零二三財政年度，「珠光新城國際」錄得建築面積約2,412平方米之合約銷售額約117,157,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

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，並於二零一九竣工並開始交付。第三期於二零二零年開始交付。於二零二三年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約254,765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。於二零二三財政年度，總建築面積約9,482平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。於二零二三財政年度，「新城御景」錄得建築面積約10,386平方米之合約銷售額約83,235,000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。於二零二三年十二月三十一日，該項目交付之總建築面積約為34,624平方米。於二零二三財政年度，「御景雅苑」錄得建築面積約4,743平方米之合約銷售額約50,578,000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裡步區省道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。於二零二三年十二月三十一日，該項目交付之總建築面積約為708,971平方米。於二零二三財政年度，「御景山水花園」錄得建築面積約5,505平方米之合約銷售額約46,304,000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。於二零二三年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約為39,703平方米。於二零二三財政年度，「珠光•雲嶺湖」錄得建築面積約500平方米之合約銷售額約7,772,000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。於二零二三年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約為139,312平方米。於二零二三財政年度，「天湖御景」錄得建築面積約654平方米之合約銷售額約6,083,000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。於二零二三年十二月三十一日，該項目的可供出售總建築面積約153,328平方米已交付。於二零二三財政年度，「珠光·逸景」錄得建築面積約227平方米之合約銷售額約222,000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之商住綜合大樓，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之商業綜合大樓。於二零二三年十二月三十一日，該項目交付的總建築面積約為87,267平方米。

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。於二零二三年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約為52,592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。於二零二三年十二月三十一日，已售出寫字樓及停車場的總建築面積約45,588平方米，該物業的約3,345平方米的建築面積仍可供出售或出租。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。於二零二三年十二月三十一日，本集團於中國的土地儲備合共約為775,533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)就作更新該等項目下的農地而言，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。

於二零二三財政年度，本集團錄得項目管理服務分部收入約1,279,681,000港元，而二零二二財政年度則錄得約1,705,171,000港元。該經營分部產生之收入減少主要歸因於本集團於二零二三財政年度訂立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

於二零二三年十二月三十一日，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(二零二二年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約60,891平方米(二零二二年十二月三十一日：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15,918平方米(二零二二年十二月三十一日：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(二零二二年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約12,022平方米(二零二二年十二月三十一日：12,911平方米)的位於中國廣東省之若干商業物業作為投資物業。於二零二三財政年度，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145,964,000港元，與二零二二財政年度約172,450,000港元相比減少約15.4%。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。

於二零二三年十二月三十一日，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)。於二零二三財政年度，本集團營運該等酒店產生的收入總額約為76,848,000港元(二零二二財政年度：71,185,000港元)。

重大收購及出售事項

本集團於二零二三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

展望二零二四環球經濟仍然面臨多重挑戰和不穩定。通脹和地緣衝突等多重因素對全球經濟的影響將持續。鑑於全球經濟不明朗，中國房地產行業於二零二四年仍然面臨巨大的挑戰。

從宏觀環境角度看，隨著萬億國債等政府政策持續釋放紅利，中國經濟有望好轉並進入新的發展週期，作為國民經濟重要支柱的房地產行業，在放開限購政策及金融鬆綁下，形勢日漸明朗。

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二零二四的重點銷售區域。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。

本集團將持續並圍繞「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

於二零二三財政年度，本集團的按經營分部收入包括來自物業發展、項目管理服務及物業投資以及酒店營運收入。本集團於二零二三財政年度的總收入約2,050,576,000港元(二零二二財政年度：2,838,843,000港元)，與二零二二財政年度相比減少約27.8%。

於二零二三財政年度之物業發展收入約548,083,000港元(二零二二財政年度：890,037,000港元)。該減少主要由於二零二三財政年度的物業交付數目較二零二二財政年度減少所致。

於二零二三財政年度，項目管理服務分部為本集團總收入貢獻收入約1,279,681,000港元(二零二二財政年度：1,705,171,000港元)。該減少主要由於本集團於二零二三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)

於二零二三財政年度，本集團自物業投資及酒店營運分部錄得收入總額約222,812,000港元(二零二二財政年度：243,635,000港元)。本集團自投資物業產生之租金收入由二零二二財政年度約172,450,000港元減少至二零二三財政年度約145,964,000港元，主要是由於本集團於二零二三財政年度已出租的投資物業建築面積減少所致。於二零二三財政年度，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76,848,000港元(二零二二財政年度：71,185,000港元)。

毛利

本集團的毛利由二零二二財政年度約1,966,695,000港元減少至二零二三年財政年度約1,448,422,000港元，主要由於本集團的收入於二零二三財政年度有所減少所致。

投資物業之公平值虧損淨額

於二零二三財政年度，本集團錄得投資物業之公平值虧損淨額約246,487,000港元，而二零二二財政年度則約184,464,000港元。於二零二三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商業物業之公平值於二零二三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二零二三年財政年度減少至約150,197,000港元(二零二二財政年度：317,752,000港元)。該減少乃主要由於本集團於二零二二財政年度錄得之衍生金融工具之公平值收益約122,532,000港元(在對本公司於二零一九年發行之認股權證(「二零一九年認股權證」)進行公平值評估後)，因二零一九年認股權證已於二零二二年失效，而於二零二三財政年度並無此項收益。

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二零二二財政年度約498,576,000港元減少至二零二三財政年度約413,749,000港元。該減少乃主要歸因於二零二三財政年度產生的員工成本減少，導致行政費用較二零二二財政年度減少。

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二零二二財政年度約35,528,000港元增加至二零二三財政年度約250,423,000港元，其包括本集團根據預期信貸虧損進行評估時，本集團於二零二三財政年度就其貿易應收款項錄得減值虧損約260,446,000港元(二零二二財政年度：減值撥回103,966,000港元)，以及本集團於二零二三財政年度就其按金及其他應收款項錄得減值虧損撥回約10,023,000港元(二零二二財政年度：減值虧損139,494,000港元)。

其他開支淨額

本集團之其他開支淨額由二零二二財政年度約1,242,784,000港元減少至二零二三財政年度約154,611,000港元，主要由於以下的合併影響：(a)本集團於二零二三財政年度錄得外匯收益約1,213,000港元(二零二二財政年度：外匯虧損592,063,000港元)；(b)本集團於二零二二財政年度錄得計入本集團物業及設備的酒店物業減值虧損約428,083,000港元，而二零二三財政年度並無該項目；(c)本集團錄得二零二三財政年度之貿易及其他應收款項撇減約181,425,000港元(二零二二財政年度：無)；(d)本集團發展中物業及完成待售物業減值約24,638,000港元(二零二二財政年度：150,576,000港元)；及(e)本集團錄得二零二三財政年度於一間聯營公司之投資減值虧損撥回約129,462,000港元(二零二二財政年度：無)，其乃參閱由獨立估值師基於公認估值程序及慣例所進行的估值而達致。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

由於本集團相關項目管理服務協議分類為按公平值計入損益之金融資產，據此本集團同意向其客戶提供項目管理服務的一項物業發展項目已於二零二二年完成，故本集團於二零二三財政年度並無錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值變動(二零二二財政年度：186,973,000港元)。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

應佔一間聯營公司虧損

於二零二三財政年度，應佔本公司一間聯營公司虧損約為279,742,000港元(二零二二財政年度：192,107,000港元)，指本公司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。本集團於二零二三年十二月三十一日持有銀建已發行股本中約29.53%的權益。

融資成本淨額

於二零二三財政年度，本集團融資成本淨額約1,123,925,000港元(二零二二財政年度：1,270,106,000港元)，為二零二三財政年度本集團產生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本淨額減少主要由於本集團於二零二三財政年度的計息銀行及其他借款較二零二二財政年度減少所致。

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。於二零二三財政年度，企業所得稅約136,555,000港元(二零二二財政年度：173,940,000港元)、土地增值稅抵免約1,330,000港元(二零二二財政年度：土地增值稅支出71,293,000港元)及遞延稅項抵免約69,370,000港元(二零二二財政年度：175,603,000港元)入賬列作本集團之所得稅開支總額約65,855,000港元(二零二二財政年度：69,630,000港元)。於二零二三財政年度之所得稅開支總額減少乃主要由於與二零二二財政年度相比，於二零二三財政年度本集團所產生之須繳納所得稅之收入減少所致。

本年度虧損

本集團於二零二三財政年度之虧損約為936,170,000港元(二零二二財政年度：1,021,759,000港元)。該變動主要由於本集團錄得之其他開支淨額由二零二二財政年度約1,242,784,000港元減少至二零二三財政年度約154,611,000港元，主要由於本集團於二零二三財政年度錄得外匯虧損減少，部分被以下各項所抵銷：(a)本集團於二零二二財政年度錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值收益約186,973,000港元，由於本集團已於二零二二財政年度完成之相關項目管理服務協議分類為按公平值計入損益之金融資產，故於二零二三財政年度並無該項目；(b)因本集團項目管理服務協議數目於二零二三財政年度有所減少，導致本集團自項目管理服務獲得之收益由二零二二財政年度約1,705,171,000港元減少至二零二三財政年度約1,279,681,000港元；及(c)金融資產減值虧損淨額於評估預期信貸虧損後由二零二二財政年度約35,528,000港元增加至二零二三財政年度約250,423,000港元。

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。本集團並無重大季節性的借款需求。

現金水平

於二零二三年十二月三十一日，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301,264,000港元(二零二二年十二月三十一日：759,572,000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：

	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款—有抵押	7,938,731	7,318,223
其他借款：		
優先票據—有抵押	1,594,055	1,588,570
其他借款—有抵押	4,274,335	6,365,616
其他借款—無抵押及有擔保	30,000	30,000
租賃負債	11,676	16,900
	<u>13,848,797</u>	<u>15,319,309</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) 於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款為約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(二零二二年十二月三十一日：15,319,309,000港元，其中約41.7%、36.9%、9.4%及12.0%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)。於二零二三年十二月三十一日，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、一項孖展貸款及定期貸款融資)；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約80,441,000港元(二零二二年十二月三十一日：283,830,000港元)、約12,042,608,000港元(二零二二年十二月三十一日：13,006,296,000港元)及約1,725,748,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,029,183,000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年利率7.00%至13.00%(二零二二年十二月三十一日：年利率7.00%至13.00%)之固定利率計息。約12.36%(二零二二年十二月三十一日：17.73%)的銀行貸款乃按介乎年利率4.85%至9.00%(二零二二年十二月三十一日：年利率3.61%至9.00%)之固定利率計息，而餘下約87.64%(二零二二年十二月三十一日：82.27%)的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 本集團資產負債比例(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。於二零二三年十二月三十一日，本集團資產負債比率為68%(二零二二年十二月三十一日：66%)。
- (c) 於二零二三年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約7,939,000,000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)本集團定期存款；(v)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；(vi)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(vii)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) 於二零二三年十二月三十一日，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1,594,000,000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) 於二零二三年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約4,274,000,000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；(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；(ix)融德擁有之436,204,000股股份；及(x)本公司擁有之680,554,022股銀建股份。
- (f) 於二零二三年十二月三十一日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款30,000,000港元，由執行董事朱慶淞先生提供個人擔保。

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：

二零二三年	二零二二年
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
額定向銀行提供擔保

1,877,249

2,706,018

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，本集團於二零二三年十二月三十一日並無重大或然負債(二零二二年十二月三十一日：無)。

外匯匯率

於二零二三財政年度，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。於二零二三財政年度，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。

管理層討論及分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團共僱用793名員工於香港及中國工作(二零二二年十二月三十一日：883名)。於二零二三財政年度，本集團的整體員工成本約為189,600,000港元(二零二二財政年度：241,700,000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。於二零二三財政年度，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。

於二零二三財政年度，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。

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	4	2,050,576	2,838,843
銷售成本		<u>(602,154)</u>	<u>(872,148)</u>
毛利		1,448,422	1,966,695
其他收入及收益淨額	4	150,197	317,752
銷售及營銷開支		(48,459)	(51,229)
行政費用		(365,290)	(447,347)
按公平值計入損益之金融資產之公平值 變動		–	186,973
投資物業之公平值虧損淨額		(246,487)	(184,464)
金融資產減值虧損淨額		(250,423)	(35,528)
其他開支淨額		(154,611)	(1,242,784)
融資成本淨額	5	(1,123,925)	(1,270,106)
應佔一間聯營公司虧損		(279,742)	(192,107)
應佔合營企業溢利淨額		<u>3</u>	<u>16</u>
除稅前虧損	6	(870,315)	(952,129)
所得稅開支	7	<u>(65,855)</u>	<u>(69,630)</u>
本年度虧損		<u>(936,170)</u>	<u>(1,021,759)</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(871,010)	(997,194)
非控股權益		<u>(65,160)</u>	<u>(24,565)</u>
		<u>(936,170)</u>	<u>(1,021,759)</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)	8	<u>(13.00)</u>	<u>(14.74)</u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度虧損	(936,170)	(1,021,759)
本年度其他全面收益		
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	(120,166)	(410,382)
應佔一間聯營公司之其他全面收益／(虧損)	<u>13,229</u>	<u>(140,228)</u>
本年度其他全面收益，扣除稅項	<u>(106,937)</u>	<u>(550,610)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>(1,043,107)</u></u>	<u><u>(1,572,369)</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(976,856)	(1,528,480)
非控股權益	<u>(66,251)</u>	<u>(43,889)</u>
	<u><u>(1,043,107)</u></u>	<u><u>(1,572,369)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業及設備		267,247	289,286
投資物業		3,444,060	3,770,968
無形資產		5,747	7,020
於合營企業之投資		10,942	11,098
於一間聯營公司之投資		723,496	861,383
貿易應收款項	10	14,289,043	4,188,597
其他應收款項		994,110	–
按公平值計入損益之金融資產		13,098	13,288
遞延稅項資產		11,177	22,241
非流動資產總額		<u>19,758,920</u>	<u>9,163,881</u>
流動資產			
發展中物業		8,626,053	8,396,103
完成待售物業		4,385,638	4,661,335
貿易應收款項	10	978,694	10,429,190
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,611,227	3,515,242
預付所得稅		207,062	180,325
按公平值計入損益之金融資產		13,242	13,434
現金及銀行結餘		301,264	759,572
流動資產總額		<u>16,123,180</u>	<u>27,955,201</u>
流動負債			
合約負債		3,526,417	2,635,440
貿易及其他應付款項	11	6,020,752	5,742,819
計息銀行及其他借款		8,512,210	6,381,265
所得稅應付款		3,525,186	3,467,128
流動負債總額		<u>21,584,565</u>	<u>18,226,652</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(5,461,385)</u>	<u>9,728,549</u>
資產總值減流動負債		<u>14,297,535</u>	<u>18,892,430</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債			
其他應付款項	11	582,769	406,731
計息銀行及其他借款		5,336,587	8,938,044
遞延稅項負債		2,069,768	2,196,137
非流動負債總額		<u>7,989,124</u>	<u>11,540,912</u>
資產淨值		<u><u>6,308,411</u></u>	<u><u>7,351,518</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		722,564	722,564
儲備		4,366,616	5,411,472
永續資本證券		5,089,180	6,134,036
		<u>1,187,753</u>	<u>1,119,753</u>
		6,276,933	7,253,789
非控股權益		<u>31,478</u>	<u>97,729</u>
權益總額		<u><u>6,308,411</u></u>	<u><u>7,351,518</u></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「中國大陸」)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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約936,000,000港元，以及於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為約5,461,000,000港元。此外，於二零二三年十二月三十一日，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8,512,000,000港元，當中包括(1)借款約783,000,000港元(尚未按報告期結束前之預定還款日期償還)；及(2)借款(其原到期日為報告日期後的一年以上)約1,297,000,000港元(已重新分類為流動負債)。其次，於報告期末後，本集團總本金額合共為約70,000,000港元之額外借款尚未按預定還款日期償還。本集團一直與相關金融機構積極討論再融資事宜。截至批准該等財務報表日期，本集團並無收到關於立即償還任何該等及其他借款的要求。

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二零二三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。根據正在進行的討論，董事相信相關貸款人將不會行使其權利，要求本集團在相關貸款協議規定的還款日期前立即償還任何重大借款；

2.1 呈列基準(續)

持續經營基準(續)

- (b) 於本年度，本集團進一步終止了其他城市更新項目，相關的未償還應收款項為約2,586,000,000港元。該等應收賬款計劃於二零二六年十二月三十一日前以3年分期付款償還；
- (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；
- (d) 本集團將繼續加快發展中物業及完成物業的預售及銷售，以及收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項；
- (e) 本集團將繼續採取積極措施控制其行政成本及管理其資本支出；及
- (f) 本公司的最終控股公司融德已向本公司出具財務支持函，期限為自報告年度結束日起計十二個月。融德已同意提供必要的財務支持，以使本集團能夠履行其到期債務，且在不出現嚴重縮減業務的前題下，能夠繼續開展其主要業務，以及同意不要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年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，並於自二零二三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) 按照時間表成功及時收取城市更新項目的應收款項；及
- (d) 成功且及時實行計劃加快發展中物業及完成待售物業的預售及銷售，收回未償還的銷售所得款項及應收款項，並控制成本及資本開支，藉以改善本集團的營運資金。

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二零二三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：

香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號修訂本	會計政策之披露
香港會計準則第8號修訂本 香港會計準則第12號修訂本 香港會計準則第12號修訂本	會計估計之定義 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 國際稅項改革—第二支柱範本規則

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂本要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者根據該等財務報表作出之決定，則有關會計政策資料則屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本作出重大性判斷就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。該修訂本對本集團財務報表中任何項目之計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號修訂本釐清會計估計變動與會計政策變動之間之區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響之貨幣金額。該修訂本亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。由於本集團之方針及政策與該修訂本一致，故預期該修訂本不會對本集團之財務報表造成影響。
- (c) 香港會計準則第12號修訂本與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮窄香港會計準則第12號初步確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生相等的應課稅及可扣減暫時差額之交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就此類交易產生之暫時差額確認遞延稅項資產(前提為有足夠應課稅溢利)及就此類交易產生之暫時差額確認遞延稅項負債。

採納香港會計準則第12號修訂本對於二零二三年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二二年一月一日之綜合財務狀況表並無任何影響。

採納香港會計準則第12號修訂本對截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之綜合損益表、母公司普通股權益持有人應佔每股普通及攤薄虧損、其他全面收益以及綜合現金流量表並無任何影響。

2.3 會計政策及披露的變動(續)

- (d) 香港會計準則第12號修訂本國際稅項改革—第二支柱範本規則對執行由經濟合作與發展組織發佈之第二支柱範本規則而產生的遞延稅項之確認及披露引進一項強制性臨時豁免。該等修訂亦對受影響實體引進披露要求，協助財務報表使用者更了解實體在第二支柱所得稅之風險，包括於第二支柱立法生效期間單獨披露第二支柱所得稅相關之即期稅項，以及於立法實施或實質上實施但尚未生效期間披露其第二支柱所得稅風險之已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於第二支柱範本規則之範圍內，因此該等修訂對本集團概無任何無影響。

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區改建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、分佔合營企業之溢利／虧損淨額、分佔一間聯營公司之溢利／虧損、計入其他開支淨額之於一間聯營公司之投資減值、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)

截至二零二三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>548,083</u>	<u>1,279,681</u>	<u>222,812</u>	<u>2,050,576</u>
分部業績	<u>(447,945)</u>	<u>1,029,258</u>	<u>(162,530)</u>	418,783
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
融資成本淨額(租賃負債利息除外)				(1,122,400)
計入其他開支淨額之於一間聯營 公司之投資減值虧損撥回				129,462
企業及其他未分配開支				<u>(16,421)</u>
除稅前虧損				(870,315)
所得稅開支				<u>(65,855)</u>
本年度虧損				<u>(936,170)</u>
分部資產	<u>14,981,925</u>	<u>16,189,446</u>	<u>3,637,509</u>	34,808,880
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>1,073,220</u>
資產總值				<u>35,882,100</u>
分部負債	<u>9,353,790</u>	<u>11,676</u>	<u>199,007</u>	9,564,473
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>20,009,216</u>
負債總值				<u>29,573,689</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	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	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(減值虧損撥回)／ 減值虧損淨額	(10,023)	260,957	(511)	250,423
發展中物業及完成待售物業減值	24,638	-	-	24,638

* 資本支出包括物業及設備之添置。

3. 經營分部資料(續)

截至二零二二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>890,037</u>	<u>1,705,171</u>	<u>243,635</u>	<u>2,838,843</u>
分部業績	<u>(437,366)</u>	<u>1,333,684</u>	<u>(492,724)</u>	403,594
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益淨額				122,532
應佔一間聯營公司虧損				(192,107)
應佔合營企業溢利淨額				16
融資成本淨額(租賃負債利息除外)				(1,269,795)
企業及其他未分配開支				<u>(16,369)</u>
除稅前虧損				(952,129)
所得稅開支				<u>(69,630)</u>
本年度虧損				<u>(1,021,759)</u>
分部資產	<u>15,560,868</u>	<u>15,620,538</u>	<u>4,256,660</u>	35,438,066
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>1,681,016</u>
資產總值				<u>37,119,082</u>
分部負債	<u>8,447,309</u>	<u>16,900</u>	<u>190,453</u>	8,654,662
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>21,112,902</u>
負債總值				<u>29,767,564</u>

3. 經營分部資料(續)

截至二零二二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	1,735	6,435	35,188	43,358
攤銷	1,492	–	–	1,492
資本支出*	1,123	17,134	59	18,316
投資物業之公平值虧損淨額	–	–	184,464	184,464
金融資產減值虧損／ (減值虧損撥回)淨額	139,494	(107,426)	3,460	35,528
計入物業及設備之酒店物業 減值虧損	–	–	428,083	428,083
發展中物業及完成待售物業減值	150,576	–	–	150,576

* 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之90%產生於中國大陸，且本集團之分部資產超過90%均位於中國大陸，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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，收入約1,279,681,000港元(二零二二年：1,705,171,000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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	548,083	890,037
酒店營運收入	76,848	71,185
	<u>624,931</u>	<u>961,222</u>
其他來源收入		
城區改建項目之融資部分收入	1,279,681	1,705,171
投資物業經營租賃之租金收入：		
— 固定租賃款項	145,964	172,450
	<u>1,425,645</u>	<u>1,877,621</u>
總收入	<u><u>2,050,576</u></u>	<u><u>2,838,843</u></u>

本集團其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息收入	55,487	49,485
管理服務收入	68,803	49,603
應收代價相關之結算安排收益	—	68,234
衍生金融工具之公平值收益	—	122,532
出售投資物業收益	9,890	2,838
其他	16,017	25,060
	<u><u>150,197</u></u>	<u><u>317,752</u></u>

5. 融資成本淨額

融資成本淨額之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	1,255,024	1,565,888
收益合約產生之利息開支	146,349	66,691
租賃負債利息	1,525	311
利息開支總額	1,402,898	1,632,890
減：資本化之利息	(278,973)	(362,784)
	<u>1,123,925</u>	<u>1,270,106</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
出售物業成本	541,440	812,361
提供服務成本	60,720	59,787
物業及設備折舊	12,769	34,870
使用權資產折舊	7,097	8,488
無形資產攤銷	1,180	1,492
衍生金融工具之公平值收益	-	(122,532)
未計入租賃負債計量之租賃付款	13,737	14,466
核數師酬金	6,800	5,800
匯兌差異淨額	(1,213)	592,063
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
工資及薪金	167,168	219,412
退休福利計劃供款	22,385	22,322
	<u>189,553</u>	<u>241,734</u>
金融資產減值虧損淨額		
貿易應收款項減值／(減值撥回)淨額	260,446	(103,966)
按金及其他應收款項(減值撥回)／減值淨額	(10,023)	139,494
	<u>250,423</u>	<u>35,528</u>
發展中物業及完成待售物業減值	24,638	150,576
於一間聯營公司之投資減值虧損撥回	(129,462)	-
計入物業及設備之酒店物業減值虧損	-	428,083
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)	27,010	38,384
	<u>27,010</u>	<u>38,384</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(二零二二年：無)，故並無就香港利得稅計提撥備。於中國大陸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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期：		
中國企業所得稅	136,555	173,940
中國土地增值稅	(1,330)	71,293
	<u>135,225</u>	<u>245,233</u>
遞延	(69,370)	(175,603)
本年度稅項開支總額	<u><u>65,855</u></u>	<u><u>69,630</u></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已發行的普通股加權平均數7,225,632,753股計算。

截至二零二二年十二月三十一日止年度就攤薄呈列之每股基本虧損金額並無作出調整，原因是當時尚未行使之認股權證之影響對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄作用。本集團於截至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：

	二零二三年	二零二二年
母公司權益持有人應佔虧損(千港元)	(871,010)	(997,194)
與永續資本證券有關的分派(千港元)	(68,000)	(68,000)
計算每股基本及攤薄盈利所用的虧損(千港元)	<u><u>(939,010)</u></u>	<u><u>(1,065,194)</u></u>
本年度已發行普通股之加權平均數(千股)	<u><u>7,225,633</u></u>	<u><u>7,225,633</u></u>

9. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之股息(二零二二年：無)。

10. 貿易應收款項

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自物業銷售的應收款項	(a)	1,390	1,648
來自物業投資及酒店營運的應收款項		217,599	214,994
減：減值撥備		<u>(2,770)</u>	<u>(3,336)</u>
來自物業投資及酒店營運之應收款項淨額	(a)	<u>214,829</u>	<u>211,658</u>
城市更新項目之應收款項			
關聯方		15,363,838	14,463,943
第三方		<u>479,621</u>	<u>482,026</u>
減：減值撥備	(b)	<u>15,843,459</u>	<u>14,945,969</u>
城市更新項目之應收款項淨額		<u>15,051,518</u>	<u>14,404,481</u>
總計		15,267,737	14,617,787
分類作非流動資產之部份		<u>(14,289,043)</u>	<u>(4,188,597)</u>
流動部分		<u><u>978,694</u></u>	<u><u>10,429,190</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
現時至180日	164,202	160,413
181至365日	28,727	47,613
超過365日	<u>23,290</u>	<u>5,280</u>
	<u><u>216,219</u></u>	<u><u>213,306</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。截至二零二三年及二零二二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，城區改建之應收款項基於產生日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	1,182,430	1,799,535
一至兩年	1,848,015	1,866,911
兩至三年	1,793,698	5,599,480
超過三年	11,019,316	5,680,043
	<u>15,843,459</u>	<u>14,945,969</u>

11. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項及應付票據	3,199,300	3,249,613
應付關聯方款項	499,264	424,617
應付一間合營企業款項	5,517	5,597
應付最終控股公司款項	577,142	387,709
其他應付款項及應計費用	1,338,821	1,243,856
應付其他稅項	983,477	838,158
	<u>6,603,521</u>	<u>6,149,550</u>
分類作流動負債之部分	<u>(6,020,752)</u>	<u>(5,742,819)</u>
非流動部分	<u>582,769</u>	<u>406,731</u>

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	2,939,858	3,035,600
超過一年	259,442	214,013
	<u>3,199,300</u>	<u>3,249,613</u>

獨立核數師報告摘要

下文乃本公司核數師安永會計師事務所的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積影響(如我們報告中意見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，除於我們的報告中無法表示意見的基礎以及額外事項—就於一間聯營公司之投資有所保留章節所述事項外，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擬備。

無法表示意見的基礎

與持續經營有關的多項不確定因素

如綜合財務報表附註2.1所載，截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得虧損淨額約936,000,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日，貴集團之流動負債淨額為約5,461,000,000港元。此外，於二零二三年十二月三十一日，貴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約為8,512,000,000港元，當中包括(1)借款約783,000,000港元(尚未按報告期結束前之預定還款日期償還)；及(2)借款(其原到期日為報告日期後的一年以上)1,297,000,000港元(已重新分類為流動負債)。其次，於報告期末後，貴集團總本金額合共為約70,000,000港元之額外借貸尚未按預定還款日期償還。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 貴集團之持續經營能力受到嚴重質疑。

貴公司之董事已就改善 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)。作為綜合財務報表之編製基準，持續經營假設之有效性乃取決於該等措施之成果，而該等成果受多項不確定因素影響，包括：

- (a) 貴集團現有貸款人的持續支持，使其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 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的信貸融資；
- (c) 按照時間表成功及時收取城市更新項目的應收款項；及
- (d) 成功且及時實行計劃加快發展中物業及完成待售物業的預售及銷售，收回未償還的銷售所得款項應收款項，並控制成本及資本開支以改善本集團的營運資金。

由於該等多項不確定因素、該等因素間的潛在相互影響及其可能產生的累計影響，我們無法就持續經營的編製基準是否屬適當形成意見。倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，則其可能無法繼續以持續經營基準營運，且 貴集團將作出調整以將 貴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。

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」)之投資已計入綜合財務報表，於二零二三年十二月三十一日之賬面值約為723,000,000港元，而截至二零二三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280,000,000港元、於一間聯營公司之投資減值虧損撥回約為129,000,000港元以及應佔一間聯營公司其他全面收益約為13,000,000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，聯營公司之核數師並無對聯營公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發表意見，乃由於就聯營公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之核數師報告具有多項有關持續經營之不確定性，以及聯營公司之核數師就聯營公司於二零二三年十二月三十一日賬面值分別為約1,552,000,000港元及349,000,000港元之應收貸款及應收貸款利息包含審核保留意見。概無可靠及合適之聯營公司綜合財務資料可供 貴集團管理層，以對 貴集團於聯營公司之投資進行權益會計處理及減值評估。

由於(i)就聯營公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務資料而言，吾等無法進行其他令人信納之程序；及(ii) 貴公司董事未能向吾等提供足夠資料支持聯營公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之減值評估，吾等無法就(i)於截至二零二三年十二月三十一日止年度之損益中所確認與貴集團於聯營公司之投資有關之貴集團應佔虧損及減值虧損撥回；(ii)於截至二零二三年十二月三十一日止年度之其他全面收益中所確認之貴集團應佔一間聯營公司之其他全面收益；及(iii)於二零二三年十二月三十一日，貴集團於聯營公司之投資之賬面值取得充分合適之審計憑證。

上述數字之任何調整均可能對貴集團於二零二三年十二月三十一日之財務狀況、貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務業績以及就綜合財務報表所作出之相關披露產生影響。

即使並無在我們的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

於二零二三財政年度，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

本公司已採納於二零二三財政年度生效之聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十(重新編號為附錄C3，自二零二三年十二月三十一日起生效)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二零二三財政年度均已遵守守則所載之規定準則。

企業管治

本公司在二零二三財政年度均有遵守上市規則附錄十四(重新編號為附錄C1，自二零二三年十二月三十一日起生效)企業管治守則當時生效的適用守則條文。

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二零二三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二零二三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二零二三財政年度綜合財務報表初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。

刊發二零二三年年報

本公司於二零二三財政年度之年報(包含上市規則附錄十六(重新編號為附錄D2，自二零二三年十二月三十一日起生效)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。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零二四年三月二十八日

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)。