

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)

#### 截至二零一六年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

珠光控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年綜合業績，連同上年度之比較數字如下：

#### 財務摘要

#### 業績

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
收入 — 物業銷售收入	1,401,812	3,192,330
— 租金收入	101,720	62,037
— 裝修收入	21,418	38,951
— 項目管理服務收入	383,203	—
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利	<u>(175,645)</u>	<u>591,409</u>
	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
資產總值	18,746,947	17,428,582
負債總值	13,940,856	13,262,372
權益總值	<u>4,806,091</u>	<u>4,166,210</u>

\* 僅供識別

## 管理層討論及分析

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

### 業務回顧

於二零一六年，在降首期、減稅及寬鬆信貸等多重利好政策的支持下，中國房地產市場強勁增長，量價齊升。伴隨著房地產銷售的強勁增長，房地產市場分化日趨明顯，一線城市和主要二線城市交易量大幅攀升，價格迅速上漲，市場過熱。然而，由於熱點城市土地供不應求，土地項目的爭奪異常激烈，導致地王頻現，整體溢價率創歷史新高。市場風險亦逐漸累積上升。針對一線城市及若干二線城市房地產市場過熱的情況，從二零一六年第二季度開始，中國政府收緊調控政策，規管房地產市場。尤其是從二零一六年第三季度末以來，一線城市及若干二線城市全面加碼調控，從嚴限購、限貸及限價以抑制房價的過快增長。

### 物業發展及銷售

於回顧年度內，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的一線城市及主要二線城市。本集團於回顧年度內完成合約銷售額約2,505,296,000港元及合約建築面積（「**建築面積**」）約249,445平方米（「**平方米**」），較去年分別增長約52%及131%。詳情列示如下：

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

### 物業發展及銷售(續)

項目	合約銷售總額 千港元	已售建築面積 平方米
珠光·御景山水花園(「御景山水花園」)	1,310,808	141,422
珠光·逸景	708,471	57,796
珠光·天湖御景花園(「天湖御景」)	363,768	47,129
珠光新城國際	15,634	315
	<b>2,398,681</b>	<b>246,662</b>
停車場	106,615	2,783
	<b>2,505,296</b>	<b>249,445</b>

預計下列項目將於二零一七年可供銷售／預售及／或出租：

		可供銷售／ 預售／出租期間	可供銷售 建築面積 (平方米)	用途
御景山水花園	— 第一、二、三期	第一季度	75,144	銷售
	— 第四期	第二季度	127,075	銷售
天湖御景		第一季度	63,726	銷售
珠控國際中心		第一季度	8,985	出租
珠光新城國際		第一季度	1,828	銷售
珠光·逸景		第一季度	53,964	銷售
珠光·雲嶺湖	— 第一期	第一季度	38,976	銷售
	— 第二期	第三季度	28,777	銷售
珠光·新城御景 (「新城御景」)	— 第一期	第一季度	47,686	銷售
	— 第二期	第三季度	52,389	銷售
			<b>498,550</b>	

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展及銷售 (續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團所持物業發展項目之詳情如下：

##### 南沙御景 — 100% 權益

「南沙御景」位於中國廣州市南沙區金洲大道，為南沙中心商業服務區。該項目已竣工，僅餘若干停車位可供出售。於回顧年度內，約282平方米停車位面積已交付。餘下458平方米將於二零一七年交付。

##### 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。可供出售的總建築面積約109,738平方米。該綜合大樓已於上一年度竣工。於回顧年度內，已交付之寫字樓及停車場總面積分別約41,412平方米及2,537平方米。總建築面積約43,918平方米已指定為投資物業及作長期持有，建築面積約21,871平方米將可供出售。

##### 珠光新城國際 — 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，可供出售的總建築面積約28,370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22,420平方米已交付，其中763平方米已於回顧年度內交付。1,318平方米的臨街商舖已於回顧年度內租出。

## 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 — 70% 權益

「御景山水花園」位於中國廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段，連接往來廣州的多條高速公路，離從化市中心20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。該項目佔地面積約294,684平方米，將發展為一個商住綜合項目，包括住宅及臨街商舖、服務式公寓及停車場。可供出售的總建築面積約754,947平方米，將分為四期進行。物業第一期及第二期可供出售的建築面積合共約309,209平方米已交付。總建築面積為3,283平方米的臨街商舖已於上一年度租出，而第二期餘下部份將於二零一七年交付。第三期及第四期可供出售的總建築面積約373,065平方米預期將分別於二零一七年及二零一八年竣工。

##### 天湖御景 — 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該土地位於御景山水花園旁邊，本集團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。該項目已發展成為五幢32層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約227,973平方米。發展分為兩期進行。第一期可供出售的總建築面積約96,799平方米，其中73,157平方米已於回顧年度內交付。第二期將於二零一七年交付。

##### 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，其中約139,182平方米將用於開發，其餘面積留作公共設施用途。該項目將發展為一個綜合旅遊項目及預期總建築面積約127,509平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約43,179平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約84,330平方米，包括44幢別墅、3幢住宅及1間酒店。第一期及第二期將分別於二零一七年第一季度及第三季度推出銷售，而酒店將留作本集團的長期投資資產。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展及銷售 (續)

##### 珠光·逸景 — 100% 權益

「珠光·逸景」位於中國河北省香河縣新開街168號。可供出售的總建築面積約183,033平方米，分為兩期進行，其將發展為多棟住宅樓宇及臨街商業區域。第一期已於二零一六年第一季度開始預售，預期於二零一七年交付。第二期在發展中，預期於二零一八年竣工。

##### 新城御景 — 100% 權益

本集團於二零一六年九月成立並發展「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，為主要旅遊景點。該項目佔地面積約280,836平方米，預期將開發總建築面積約344,162平方米。其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。該項目將分為四期開發。第一期包括約54,431平方米之可供出售建築面積，預期將於二零一七年上半年推出預售。

#### 土地儲備

本集團之策略為維持充足之土地儲備組合，以確保足以支撐本集團於未來至少三年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城區改建項目及收購其他物業開發項目。於回顧年度內，本集團已透過政府公開掛牌成功收購位於豐順縣之地塊。截至本公告日期，本集團已訂立若干不具法律約束力之諒解備忘錄，以收購位於廣州市、深圳市及二線城市之土地。本集團繼續探索於本集團已投資城市之新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的新城市。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業投資

本集團擁有位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店(「該酒店」)之建築面積約18,184平方米之若干樓層，及建築面積約43,917平方米之珠控國際中心作為投資物業。連同若干商業物業，珠控國際中心及該酒店將作中長期投資用途。本集團將繼續尋求高質素的物業，以供日後投資，構建可產生穩定現金流量之投資物業組合。本集團將繼續以適當的價格將其投資組合提升為包括寫字樓、酒店及臨街店舖等具高質素及資本價值之組合。

#### 項目管理服務

於回顧年度內，本集團向客戶提供若干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，本集團有權獲取物業管理服務收入。於回顧年度內，本集團確認項目管理服務收入約383,203,000港元，成功增加了本集團收入來源。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。

#### 財務狀況表日期後事項

於二零一七年一月三日，本公司間接全資附屬公司榮浩投資有限公司(「榮浩」)與兩名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，榮浩已同意收購位於中國廣州之廣州振超房地產開發有限公司(「廣州振超」)之100%股權，總代價為人民幣91,879,000元(相當於約102,714,000港元)。廣州振超主要於中國從事物業發展。

於二零一六年十二月三十一日，榮浩已就收購廣州振超預付人民幣15,000,000元(相當於約16,769,000港元)。

於二零一七年一月十八日，有關廣州振超股權轉讓之工商登記經已完成，自此，廣州振超成為榮浩之全資附屬公司。

## 管理層討論及分析(續)

### 展望

展望二零一七年，預期全球經濟緩慢復蘇，不穩定及不確定性因素將繼續增多。經濟面臨仍然面臨較大困難，市場需求不容樂觀。經濟下行的風險仍然很大。面對經濟下行的挑戰，預計中國政府將進一步深化「供給側改革」。供給側改革成效有望持續顯現，中國宏觀經濟將繼續保持平穩的發展態勢。隨著政府不斷實施更有針對性的新政策法規，房地產行業將持續經歷長期結構性轉變。房地產行業政策環境將趨緊，政策回歸住房居住屬性的定位，促進房地產市場平穩健康發展。房地產行業仍將繼續發揮穩經濟促增長的作用。

本集團將繼續維持其業務所在城市的市場份額／地位，積極參與城區改建，大力提升其在有關區域的市場份額。本集團將積極參與特色小鎮建設，助力轉型，並自轉型賺取溢利。

除從事物業發展以外，本集團亦將積極參與一級土地開發項目，以收購地塊供日後發展之用。展望二零一七年，本集團將加快步伐，開發位於中國核心城市的一級土地開發項目，靈活應對市場變化，積極促進銷售，持續監察市場風險，加強現金流量管理。

### 財務回顧

#### 收入

本集團的收入包括物業銷售收入、租賃收入、項目管理服務及裝修收入。本集團二零一六年的總收入約1,908,153,000港元(二零一五年：3,293,318,000港元)，較二零一五年減少42%。二零一六年之物業銷售收入約1,401,812,000港元(二零一五年：3,192,330,000港元)，較二零一五年減少56%，乃由於二零一六年交付之物業銷售價格低於二零一五年交付之物業銷售價格。租賃收入及項目管理服務收入分別較二零一五年錄得64%及100%增長。租金收入由二零一五年約62,037,000港元增加至二零一六年約101,720,000港元，主要是由於於二零一六年已出租的建築面積增加所致。於二零一六年已出租的總建築面積約58,139平方米(二零一五年：39,455平方米)，較二零一五年增加47%。於回顧年度內，項目管理服務貢獻收入約383,203,000港元(二零一五年：無)，為本集團自二零一四年以來開發的新收入來源。



## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 毛利及毛利率

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛利約 669,658,000 港元 (二零一五年：651,549,000 港元)。本集團物業開發毛利約 182,878,000 港元 (二零一五年：584,687,000 港元)，較二零一五年減少 69%。減少乃主要由於二零一六年交付的物業為中級物業，而二零一五年交付的物業為高級物業，其毛利率較高所致。

#### 投資及其他收入

於回顧年度內，本集團之投資及其他收入增加至約 155,539,000 港元 (二零一五年：120,815,000 港元)，主要由於金融產品及其他應收款項所得利息收入增加所致。

#### 投資物業之公平值收益淨額

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業之公平值收益約 309,337,000 港元 (二零一五年：61,198,000 港元)，較二零一五年增加四倍。投資物業之公平值收益主要來自珠控國際中心之資本增值。

#### 其他收益／(虧損) 淨額

其他收益／(虧損) 淨額由二零一五年之虧損約 307,997,000 港元變動為二零一六年之收益約 125,989,000 港元主要由於 (i) 於回顧年度內產生之申索及行政罰金之撥備撥回；及 (ii) 於回顧年度內人民幣並無重大貶值導致於二零一六年之匯兌虧損減少所致。

#### 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二零一五年約 192,918,000 港元增加至二零一六年約 214,963,000 港元。這主要是由於 (i) 於二零一六年市場競爭增加促進銷售；及 (ii) 二零一六年行政開支整體通脹所致。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 融資成本淨額

於回顧年度內，融資成本淨額約798,796,000港元(二零一五年：1,004,642,000港元)，為回顧年度內發生的利息開支減去資本化至開發成本的金額。融資成本減少主要由於二零一五年出售本集團一間附屬公司導致高成本債務減少所致。

#### 所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)和土地增值稅(「**土地增值稅**」)。於二零一六年，企業所得稅約273,092,000港元(二零一五年：474,674,000港元)及土地增值稅約153,104,000港元(二零一五年：299,417,000港元)令本集團所得稅總計為約426,196,000港元(二零一五年：774,091,000港元)。減少乃主要由於於回顧年度內，二零一六年已交付物業之毛利率較低及須按高土地增值稅率繳稅之高毛利項目較少所致。

#### 現金水平

於二零一六年十二月三十一日，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4,999,639,000港元(二零一五年十二月三十一日：5,848,861,000港元)。

#### 借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	317,231	1,443,118
優先票據 — 有抵押	3,013,591	2,914,608
其他借款 — 有抵押	4,453,564	3,652,517
其他借款 — 無抵押	—	158,118
	<u>7,784,386</u>	<u>8,168,361</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) 於二零一六年十二月三十一日，銀行及其他借款乃由以下各項擔保：(i) 投資物業；(ii) 土地使用權；(iii) 在建工程；(iv) 發展中物業；(v) 完成待售物業；(vi) 本集團若干附屬公司之全部已發行股本之抵押；(vii) 本公司、若干附屬公司、關聯方及本公司控股股東作出之企業擔保；(viii) 董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)及獨立第三方簽立之擔保；(ix) 本公司控股股東實益擁有之本公司普通股3,021,112,000股；及(x) 由北京珠光房地產開發有限公司、北京珠光御景房地產開發有限公司、廣東豐順鹿湖溫泉度假村有限公司及香河珠光房地產開發有限公司提供之資產抵押。
- (b) 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)除以資本總值計算。於二零一六年十二月三十一日，資產負債比率為37%(二零一五年：36%)。

### 財務擔保合約

- (a) 本集團為本集團物業之買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 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>1,760,359</u>	<u>1,124,355</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。本集團的擔保期自授出按揭當日開始。董事認為財務擔保之公平值並不重大。

(b) 就本集團附屬公司前擁有人之財務擔保合約：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
就本集團附屬公司前擁有人之財務擔保合約	—	134,283

### 匯率

於回顧年度內，除部份借貸以港元及美元計算外，本集團絕大部份業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元、美元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元、美元及其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。於回顧年度內，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

於二零一六年十二月三十一日，本集團共僱用176名員工於香港及中國工作(二零一五年十二月三十一日：148名)。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。

本集團並無經歷任何與僱員有關之重大問題，亦無因員工紀律問題而使營運中斷，亦無經歷任何招聘及挽留資深僱員之困難。本集團與其僱員維持良好關係。大部份高級管理層已為本集團工作多年。

## 綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	3	1,908,153	3,293,318
銷售成本	4	(1,238,495)	(2,641,769)
<b>毛利</b>		<b>669,658</b>	651,549
投資物業之公平值收益淨額		309,337	61,198
投資及其他收入	5	155,539	120,815
銷售及營銷成本	4	(59,639)	(39,937)
行政費用	4	(155,324)	(152,981)
其他收益／(虧損)淨額	6	125,989	(307,997)
<b>經營溢利</b>		<b>1,045,560</b>	332,647
出售附屬公司之收益	7	—	1,954,560
融資成本淨額	8	(798,796)	(1,004,642)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>246,764</b>	1,282,565
所得稅開支	9	(426,196)	(774,091)
<b>本年度(虧損)／溢利</b>		<b>(179,432)</b>	508,474
<b>以下人士應佔(虧損)／溢利：</b>			
本公司擁有人		(175,645)	591,409
非控股權益		(3,787)	(82,935)
		<b>(179,432)</b>	508,474
<b>本年度本公司擁有人應佔溢利 之每股(虧損)／盈利 (以每股港仙表示)</b>			(經重列)
— 基本及攤薄	10	<b>(3.68)</b>	11.69

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度(虧損)／溢利	<u>(179,432)</u>	<u>508,474</u>
其他全面虧損		
已經／其後可重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	(438,360)	(180,090)
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額	—	(7,543)
本年度全面(虧損)／收益總額	<u><u>(617,792)</u></u>	<u><u>320,841</u></u>
以下人士應佔全面(虧損)／收益總額：		
本公司擁有人	(596,100)	423,717
非控股權益	<u>(21,692)</u>	<u>(102,876)</u>
	<u><u>(617,792)</u></u>	<u><u>320,841</u></u>

## 綜合財務狀況表

		十二月三十一日	
		二零一六年	二零一五年
	附註	千港元	千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		51,126	33,707
投資物業		2,165,788	1,237,878
無形資產		60,842	67,268
發展中物業		—	523,358
遞延所得稅資產		31,302	33,422
商譽		15,868	17,401
按公平值計入損益之金融資產		35,651	23,896
		<u>2,360,577</u>	<u>1,936,930</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		2,805,689	2,818,794
完成待售物業		2,335,188	2,055,350
貿易及其他應收款項	12	1,743,034	2,034,643
預付款項	13	4,404,180	1,719,013
預付所得稅		98,640	60,087
按公平值計入損益之金融資產		—	954,904
受限制現金		453,873	187,747
初始期限超過三個月之定期存款		3,460,105	—
現金及現金等值項目		1,085,661	5,661,114
		<u>16,386,370</u>	<u>15,491,652</u>
<b>總資產</b>		<u><b>18,746,947</b></u>	<u><b>17,428,582</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		642,441	481,831
其他儲備		4,303,421	3,626,813
累計虧損		(473,574)	(297,929)
		<u>4,472,288</u>	<u>3,810,715</u>
<b>非控股權益</b>		<u>333,803</u>	<u>355,495</u>
<b>總權益</b>		<u><b>4,806,091</b></u>	<u><b>4,166,210</b></u>

綜合財務狀況表 (續)

	附註	十二月三十一日	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>負債</b>			
非流動負債			
借款		7,083,675	4,702,108
遞延所得稅負債		600,408	373,543
融資租賃應付款		658	1,369
		<u>7,684,741</u>	<u>5,077,020</u>
<b>流動負債</b>			
借款		700,711	3,466,253
貿易及其他應付款項	14	1,749,072	1,883,265
應付最終控股公司款項		880	880
預收客戶款項		2,161,198	1,189,098
即期所得稅負債		1,522,132	1,505,145
融資租賃應付款		711	833
衍生金融工具		121,411	139,878
		<u>6,256,115</u>	<u>8,185,352</u>
<b>總負債</b>		<u>13,940,856</u>	<u>13,262,372</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>18,746,947</u>	<u>17,428,582</u>



附註：

## 1 一般資料

珠光控股集團有限公司(「本公司」)為於一九九六年八月二十二日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，並已根據前香港公司條例第XI部註冊。本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。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(「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。

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。

## 2. 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)之規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並就重估按公平值計入損益之金融資產及金融負債(包括衍生工具)以及投資物業(均按公平值列賬)作出修訂。

若干比較數字已重新組合以配合當前呈報方式。

### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於二零一六年一月一日或之後開始的財政年度首次採納下列準則之修訂本：

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理方法
香港會計準則第16號及第38號 (修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：結果實的植物
香港會計準則第27號(修訂本) 二零一四年年度改進	獨立財務報表之權益法 二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃

採納該等修訂本不會對本期間或任何過往期間構成任何影響，且不大可能影響未來期間。

## 2. 編製基準 (續)

### (b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

已頒佈但尚未於二零一六年一月一日開始之財政年度生效及本集團並無提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本如下：

		於下列日期或之後 開始之年度期間生效
香港會計準則第12號 (修訂本)	所得稅	二零一七年一月一日
香港會計準則第7號 (修訂本)	現金流量表	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第15號 (附註(i))	客戶合約收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號 (附註(ii))	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號 (附註(iii))	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間之資產 出售或注資	遞延

#### (i) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港會計師公會已頒佈收入確認之新訂準則。此準則將取代香港會計準則第18號所涵蓋有關貨品及服務合約及香港會計準則第11號所涵蓋有關建築合約的規定。新訂準則乃基於當貨品或服務控制權轉至客戶時確認收入之原則。該準則允許在採納方面採用全面追溯法或修改追溯法。

管理層目前正評估採納新訂準則對本集團財務報表之影響並已識別下列可能受影響的範疇：

- 服務收入 — 應用香港財務報告準則第15號或會導致須識別獨立履約責任，其可能影響確認收入之時間。
- 履行合約產生之若干成本之會計處理 — 若干目前支銷之成本或需根據香港財務報告準則第15號確認為資產，及
- 退回權利 — 香港財務報告準則第15號規定於資產負債表上獨立呈列自客戶收回貨品的權利及退款責任。

## 2. 編製基準 (續)

### (b) 尚未採納之新訂準則及詮釋 (續)

#### (i) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

於此階段，本集團無法估計新規定對本集團財務報表之影響。本集團將對未來十二個月所帶來之影響進行更詳細評估。

香港財務報告準則第15號須於二零一八年一月一日或之後開始之財政年度強制採用。於此階段，本集團並不擬於其生效日前採納該準則。

#### (ii) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

此項新訂準則闡述金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入對沖會計及金融資產新減值模式之新規則。

儘管本集團尚未對金融資產的分類及計量進行詳細評估，但目前分類為可供出售（「可供出售」）金融資產的債務工具似乎符合分類為按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的條件，因此該等資產的會計處理將無變動。

由於新規定僅影響指定按公平值計入損益之金融負債的會計處理，而本集團並不持有該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。終止確認之規則已由香港會計準則第39號金融工具：確認及計量轉移，且並無變動。

由於本集團並無任何對沖關係，故新對沖會計規則對本集團不會造成重大影響。

新減值模型要求根據預期信貸虧損，而非香港會計準則第39號下僅以已產生之信貸虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類之金融資產、按公平值計入其他全面收益之債務工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收入項下之合約資產、應收租金、貸款承擔及若干金融擔保合約。儘管本集團尚未對其減值撥備如何會受到該新模型之影響進行詳細評估，惟其或會導致提早確認信貸虧損。

該新訂準則亦引入經擴大之披露規定及呈列變動，預期會改變本集團有關其金融工具之披露性質及範圍，尤其是該新訂準則採納年度。

## 2. 編製基準 (續)

### (b) 尚未採納之新訂準則及詮釋 (續)

#### (ii) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號必須於二零一八年一月一日或之後開始之財政年度採用。根據已完成之香港財務報告準則第9號過渡條文，僅允許就二零一五年二月一日前開始之年度報告期間分階段提早採納。於該日後，新規定必須完全採納。本集團不擬於其強制採納日期前採納香港財務報告準則第9號。

#### (iii) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號將導致絕大部份租賃於資產負債表中確認，此乃由於並無區分經營及融資租賃。根據新訂準則，資產(使用租賃項目之權利)及繳付租金之金融負債已獲確定。唯一例外情況為短期及低值租賃。

出租人之會計處理將不會重大變動。

此準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為24,258,000港元。然而，本集團尚未釐定該等承擔就未來付款導致確認之資產及負債，以及其將對本集團盈利及現金流量分類的影響。

部份承擔可能涵蓋短期及低值租賃之豁免，而部份有關安排之承擔則可能根據香港財務報告準則第16號而不被確認為租賃。

此項新訂準則必須於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度採用。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納此準則。

預期概無其他尚未生效之香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋將對本集團構成重大影響。

### 3. 分部資料

執行董事，作為本集團之主要營運決策者（「主要營運決策者」），會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告確定營運分部。本集團分為三個營運分部：物業開發、物業投資及項目管理服務。

收入包括物業銷售收入、投資物業租金收入、項目管理服務收入及其他物業開發相關服務收入。年度收入包括下列各項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業銷售收入	1,401,812	3,192,330
租金收入	101,720	62,037
裝修收入	21,418	38,951
項目管理服務收入	383,203	—
	<u>1,908,153</u>	<u>3,293,318</u>

### 3. 分部資料 (續)

分部業績指各分部所賺取之溢利(不計衍生金融負債之公平值變動淨額、融資成本及所得稅開支)。截至二零一六年十二月三十一日止年度計入虧損分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	項目管理 服務	本集團
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入總額	1,423,230	101,720	383,203	1,908,153
分部業績	248,523	409,400	380,445	1,038,368
衍生金融工具之公平值收益				7,192
融資成本淨額(附註8)				(798,796)
除所得稅前溢利				246,764
所得稅開支				(426,196)
本年度虧損				(179,432)
資本支出	24,694	—	—	24,694
折舊	4,167	—	—	4,167
確認為支出之無形資產攤銷	4,696	—	—	4,696
投資物業之公平值收益淨額	—	309,337	—	309,337

截至二零一五年十二月三十一日止年度計入溢利之分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	項目管理 服務	本集團
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入總額	3,231,281	62,037	—	3,293,318
分部業績	175,900	119,643	—	295,543
衍生金融工具之公平值收益				37,104
融資成本淨額(附註8)				(1,004,642)
出售附屬公司之收益				1,954,560
除所得稅前溢利				1,282,565
所得稅開支				(774,091)
本年度溢利				508,474
資本支出	21,420	—	—	21,420
折舊	2,804	—	—	2,804
確認為支出之無形資產攤銷	4,426	—	—	4,426
投資物業之公平值收益淨額	—	61,198	—	61,198

### 3. 分部資料 (續)

於二零一六年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業開發	物業投資	項目管理 服務	本集團
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產	14,849,841	2,347,847	1,482,306	18,679,994
其他資產				66,953
資產總值				<u>18,746,947</u>
分部負債	3,847,163	63,987	—	3,911,150
其他負債				10,029,706
負債總值				<u>13,940,856</u>

於二零一五年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業開發	物業投資	項目管理 服務	本集團
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產	15,103,983	1,312,377	—	16,416,360
其他資產				1,012,222
資產總值				<u>17,428,582</u>
分部負債	3,014,258	58,985	—	3,073,243
其他負債				10,189,129
負債總值				<u>13,262,372</u>

分部資產與資產總值對賬如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分部資產	18,679,994	16,416,360
其他資產		
— 按公平值計入損益之金融資產	35,651	978,800
— 遞延所得稅資產	31,302	33,422
資產總值	<u>18,746,947</u>	<u>17,428,582</u>

### 3. 分部資料 (續)

分部負債與負債總值對賬如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分部負債	3,911,150	3,073,243
其他負債		
— 借款	7,784,386	8,168,361
— 遞延稅項負債	600,408	373,543
— 即期稅項負債	1,522,132	1,505,145
— 融資租賃應付款	1,369	2,202
— 衍生金融負債	121,411	139,878
負債總值	<b>13,940,856</b>	<b>13,262,372</b>

按地區分佈劃分之非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	16,035	3,996
中國內地	2,277,589	1,875,616
總計	<b>2,293,624</b>	<b>1,879,612</b>

各分部之間並無進行銷售。向董事會呈報之對外人士收入之計量方式與綜合損益表一致。

向主要營運決策者提供之資產及負債總值金額之計量方式與綜合財務報表一致。該等資產及負債乃按分部經營基準進行分配。

分部資產主要包括物業及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、完成待售物業、收購物業發展項目之股本權益之預付款項、應收款項、定期存款以及現金及現金等值項目。

分部負債包括營運負債。未分配負債包括稅項、借款、融資租賃應付款及衍生金融負債。

資本支出包括物業及設備以及無形資產之添置。

於二零一六年之收入約363,382,000港元乃來自一名單一關連方客戶，該等收入乃歸屬於項目管理服務分部，而於二零一五年之收入1,091,255,000港元乃來自一名單一對外客戶，該等收入乃歸屬於物業開發分部。



#### 4. 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政費用之費用分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售物業成本(不包括員工成本)	1,235,350	2,634,058
員工成本(包括董事酬金)	64,455	53,539
銷售及營銷開支	42,459	35,620
業務招待費	22,154	23,414
其他稅項	19,855	13,978
物業管理費	8,511	2,832
法律及其他諮詢費	6,790	11,957
物業租賃費	7,517	13,702
攤銷	4,696	4,426
折舊	4,167	2,804
核數師酬金		
— 審計服務	3,600	2,400
— 非審計服務	1,424	560
辦公室開支	3,121	2,644
其他	29,359	32,753
	<b>1,453,458</b>	<b>2,834,687</b>

#### 5. 投資及其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自銀行存款之利息收入	78,314	89,857
來自其他應收款項之利息收入	61,673	30,774
來自金融產品之利息收入	15,552	184
	<b>155,539</b>	<b>120,815</b>

## 6. 其他收益／(虧損)淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
申索及行政罰金之撥備撥回／(撥備)	133,357	(202,161)
衍生金融工具之公平值收益	7,192	37,104
匯兌虧損	(6,748)	(92,810)
減值撥備撥回	—	12,578
撇減發展中物業	—	(28,349)
雜項收入	3,173	6,338
其他	(10,985)	(40,697)
	<b>125,989</b>	<b>(307,997)</b>

## 7. 出售附屬公司之收益

於二零一五年，本集團出售樂得控股有限公司及其附屬公司(統稱「樂得集團」)，其主要於中國從事物業發展。出售樂得集團之收益淨額為1,945,560,000港元。

## 8. 融資成本淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息開支：		
— 銀行及其他借款	525,780	677,539
— 優先票據	554,864	468,140
— 融資租賃	65	97
減：撥作資本之利息	(281,913)	(141,134)
	<b>798,796</b>	<b>1,004,642</b>

## 9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	168,464	448,931
— 中國土地增值稅	5,875	272,333
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	104,628	25,743
— 中國土地增值稅	147,229	27,084
	<b>426,196</b>	<b>774,091</b>

## 9. 所得稅開支 (續)

### 中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營之所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對年內估計應課稅溢利按適用稅率計算。本集團旗下位於中國內地之實體之適用企業所得稅率為 25% (二零一五年：25%)。

根據企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於二零零八年一月一日後自所賺取溢利中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收 10% 預扣稅。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按 5% 之較低稅率繳納預扣稅。

### 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

根據自一九九四年一月一日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自一九九五年一月二十七日生效之中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之 30% 至 60% 累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額 20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據稅務機關核准之計稅方法按作稅率計算土地增值稅之若干集團公司除外。

### 香港利得稅

截至二零一六年十二月三十一日止年度之適用香港利得稅稅率為 16.5% (二零一五年：16.5%)。

### 海外所得稅

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納百慕達所得稅。本公司於英屬處女群島成立之直接附屬公司根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

## 10. 每股(虧損)/盈利

### (a) 基本

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以年內已發行普通股(不包括本公司購買之普通股)之加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一五年 (經重列)	二零一五年 (如之前呈報)
本公司擁有人應佔 (虧損)/溢利(千港元)	<u>(175,645)</u>	<u>591,409</u>	<u>591,409</u>
已發行普通股之加權 平均數(千股)	<u>4,773,226</u>	<u>5,061,146</u>	<u>4,818,313</u>
每股基本(虧損)/盈利 (每股港仙)	<u><u>(3.68)</u></u>	<u><u>11.69</u></u>	<u><u>12.27</u></u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度每股基本盈利之比較數字已重列以追溯計及年內本公司供股之影響。

### (b) 攤薄

因本公司尚未行使之認股權證之行使價高於股份平均市價，該等認股權證於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度並無攤薄影響，故並未呈列截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

## 11. 股息

董事會並不建議派發截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之股息。

## 12. 貿易及其他應收款項

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項(附註(a))	199,118	1,062,898
— 關聯方	167,690	—
— 第三方	31,428	1,062,898
減：貿易應收款項減值撥備(附註(a))	—	—
貿易應收款項淨額	199,118	1,062,898
來自下列人士之其他應收款項：		
— 關聯方(附註(c))	1,118,251	—
— 第三方(附註(d))	425,665	971,745
	<u><u>1,743,034</u></u>	<u><u>2,034,643</u></u>

## 12. 貿易及其他應收款項 (續)

- (a) 本集團大部份收入來自物業銷售、項目管理服務及租金收入。餘額具有相關買賣協議及租賃合約之信貸期。

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
無逾期	189,524	1,015,700
逾期	9,594	47,198
	<b>199,118</b>	<b>1,062,898</b>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，逾期貿易應收款項按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
90日內	9,005	47,198
91日至180日	442	—
181日至365日	147	—
	<b>9,594</b>	<b>47,198</b>

於二零一六年十二月三十一日，貿易應收款項9,594,000港元(二零一五年：47,198,000港元)已逾期但未減值。本集團認為該等已逾期貿易應收款項將可收回，且並無作出撥備。

- (b) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。
- (c) 來自關聯方之其他應收款項1,117,930,000港元包括項目開發資金。根據於二零一五年四月之項目管理服務協議，本集團同意向中國之物業發展項目(「該項目」)提供資金人民幣10億元及管理服務。作為回報，本集團將有權享有(i)該項目產生之總資金之固定百分比及(ii)將參考該項目之估計溢利釐定之花紅。
- (d) 來自第三方之其他應收款項主要包括向第三方之墊款。
- (e) 除附註(a)所披露者外，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，並無任何重大貿易及其他應收款項出現減值或已逾期。
- (f) 於報告日期貿易及其他應收款項之最高信貸風險為各類別應收款項之賬面值。

## 12. 貿易及其他應收款項 (續)

(g) 本集團貿易及其他應收款項之賬面值以以下貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	3,945	3,381
人民幣	1,739,089	2,031,262
	<b>1,743,034</b>	<b>2,034,643</b>

## 13. 預付款項

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
向關聯方預付款項及墊款		
— 收購物業發展項目之股本權益 (附註(a))	2,824,099	348,351
— 裝修服務	157,192	147,663
向第三方預付款項及墊款		
— 收購物業發展項目之股本權益 (附註(a))	1,173,932	1,073,742
— 預付建築成本	43,784	100,223
— 其他	959	2,915
收購土地使用權之預付款項 (附註(b))	147,280	-
預付營業稅及其他徵費	56,934	46,119
	<b>4,404,180</b>	<b>1,719,013</b>

- (a) 於二零一六年，本集團已預付合共3,998,031,000港元(二零一五年：1,422,093,000港元)投資於中國私營項目公司。預付款項將用於收購若干中國實體之股本權益，該等實體於中國擁有土地使用權或物業發展項目。
- (b) 收購土地使用權之預付款項將根據與地方國土資源局簽訂之土地收購合約所規定之支付條款支付。

## 14. 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付款項	1,074,617	1,266,311
應付關聯方款項	49,463	51,850
申索及行政罰金之撥備	79,403	221,152
其他應付款項及應計費用	313,679	135,753
應付其他稅項	231,910	208,199
	<u>1,749,072</u>	<u>1,883,265</u>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，貿易應付款項按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	798,324	1,165,730
超過一年	276,293	100,581
	<u>1,074,617</u>	<u>1,266,311</u>

來自第三方之其他應付款項及應計費用主要包括客戶按金、專業服務及營運開支。

## 其他資料

### 購買、出售或贖回股份

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十所載之董事進行證券交易的標準守則(「**守則**」)。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度均已遵守守則所載之規定準則(惟下文所披露之事件除外)。

守則第A.3(a)(ii)條規定，在發行人刊發財務業績當天及刊發半年度業績日期之前30日內，或有關半年度期間結束之日起至業績刊發之日止期間(以較短者為準)，其董事不得買賣其所屬發行人的任何證券。守則第B.8條規定，董事於未書面通知主席或董事會為此而指定的另一名董事(該董事本人以外的董事)及接獲註明日期的確認書之前，均不得買賣其所屬發行人的任何證券。主席若擬買賣發行人證券，必須在交易之前先在董事會會議上通知各董事，或通知董事會為此而指定的另一名董事(其本人以外的董事)，並須接獲註明日期的確認書後才能進行有關的買賣。守則第7(a)段訂明，「交易」或「買賣」包括以發行人的任何證券作出任何抵押或押記、或就該等證券產生任何其他證券權益。

於二零一六年八月三日，融德投資有限公司(「**融德**」)(由執行董事廖騰佳先生(「**廖先生**」)、朱慶淞先生(「**朱慶淞先生**」)及朱沐之先生(「**朱沐之先生**」)先生分別實益擁有36%、34.06%及29.94%之權益之公司，其中朱慶淞先生亦為主席及廖先生當時為本公司行政總裁)就本公司2,542,000,000股股份向獨立抵押代理訂立股份押記(「**股份押記**」)，作為本公司根據本公司、融德及融德之實益擁有人簽訂之票據購買協議發行之本金總額為500,000,000港元之優先有抵押擔保票據(「**優先票據**」)之擔保抵押，進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月三日之公告。根據優先票據以獨立抵押代理為受益人而設立之抵押及擔保，就本公司於二零一三年及二零一四年發行之優先票據項下之責任作出抵押而押記或由獨立抵押代理保管之本公司股份之延續，實際上為「再押記」。由於股份押記於二零一六年八月三日設立，為緊接



本公司於二零一六年八月三十日刊發其截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績前30日內，而由於廖先生、朱慶淞先生、朱沐之先生及本公司錯誤地認為根據股份押記再押記本公司股份並不屬於守則第7(a)段下之「交易」或「買賣」範疇，廖先生、朱慶淞先生及朱沐之先生並無於設立股份押記前提供守則第B.8條規定之通知，故彼等於回顧年度內違反了守則第A.3(a)(ii)及B.8條。

為防止未來發生該等不遵守守則之事件，本公司已指定一名人員於訂立涉及買賣董事所持本公司股份之交易前，核實是否需要遵守守則之任何規定。此外，如認為必要，董事會諮詢外部法律顧問，以就買賣董事直接或間接所持本公司股份之任何交易是否遵守守則有關規定獲取意見。

## 企業管治

董事認為，本公司在截至二零一六年十二月三十一日止年度均有遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）的適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.1.8條及第E.1.2條除外。

根據企業管治守則守則條文第A.1.8條，發行人應就有關對董事提出的法律行動作出合適投保安排。由於本公司一直在就建議投保計劃進行磋商及審查，旨在確保按合理成本為董事作出合適的投保計劃，故於截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未為董事作出有關投保安排。本公司瞭解為其董事作出投保安排的重要性，並將於可行情況下盡快作出所需安排。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，主席須參加本公司股東週年大會（「**股東週年大會**」）。主席朱慶淞先生由於另有事務處理而未能參加於二零一六年六月二十九日舉行之股東週年大會（「**二零一六年股東週年大會**」）。

## 審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策及本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核業績，並與管理層討論有關稽核、內部監控及財務報告事項。

## 核數師同意之初步業績公告

本初步業績公佈內有關本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數據已獲本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載金額核對。羅兵咸永道會計師事務所就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並不對初步業績公告作出任何核證。

## 感謝

董事會謹藉此機會感謝本公司之各位股東，以及本集團之管理人員及員工所作出之貢獻及支持。

代表董事會  
珠光控股集團有限公司  
主席  
朱慶淞

香港，二零一七年三月二十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)、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；及獨立非執行董事梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士。

本公告登載於本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))及聯交所發放發行人資訊的專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。