

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)

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度之 全年業績公告及 恢復買賣

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」)截至二零一七年十二月三十一日止財政年度(「二零一七財政年度」)之全年綜合業績，連同上一財政年度(「二零一六財政年度」)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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入 — 物業銷售收入	2,262,085	1,401,812
— 租金收入	139,992	101,720
— 裝修收入	—	21,418
— 項目管理服務收入	364,433	383,203
本公司擁有人應佔本年度溢利／(虧損)	174,401	(175,645)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	於十二月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產總值	24,152,944	18,746,947
負債總值	18,970,371	13,940,856
權益總值	5,182,573	4,806,091
	<u>                    </u>	<u>                    </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

於二零一七財政年度，中國經濟總體穩中有進、穩中向好。經濟活力、動力和潛力不斷釋放，穩定性、協調性和可持續性明顯增強。於二零一七財政年度，中國GDP同比上升6.9%，實現中高速增長。

中國房地產行業亦逐步進入穩步發展的新階段。為不斷規範和積極引導中國房地產行業發展，政府深化調控政策，增加房地產供應，供應結構優化，採取因城施策去庫存政策以加強房地產市場的調控，防止房地產市場因過度投機需求而明顯波動。同時，中國政府已實施緊密銜接的房地產市場短期調控及長效機制。政府已建立穩定的長效機制，以推動房地產行業的發展，以促進房地產市場的持續穩定健康發展。

根據國家統計局數據顯示，二零一七財政年度中國商品房銷售面積和金額持續增長。於二零一七財政年度，全國商品房銷售面積為169,408萬平方米(「**平方米**」)，同比增長7.7%，全國商品房銷售額為人民幣133,701億元，同比增長13.7%。同時，商品房待售面積繼續減少。於二零一七財政年度年底，全國商品房待售面積為58,923萬平方米，同比下降15.3%，體現了中國房地產行業更趨穩健，去庫存政策成效明顯。

### 物業發展及銷售

於二零一七財政年度，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線城市及主要二線城市，完成合約銷售額約2,915,212,000港元及已售合約建築面積(「**建築面積**」)約284,965平方米，較二零一六財政年度分別增長約16%及14%。於二零一七財政年度完成的合約銷售及已售合約建築面積詳情列示如下：

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

### 物業發展及銷售 (續)

項目	合約銷售總額 千港元	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光·新城御景(「新城御景」)	734,744	111,372
珠光·御景山水花園(「御景山水花園」)	821,031	79,817
珠光·雲嶺湖	410,406	25,550
珠光·天湖御景花園(「天湖御景」)	365,361	39,010
珠光·逸景	341,257	15,917
珠光新城國際	34,850	864
	<b>2,707,649</b>	<b>272,530</b>
停車位	<b>207,563</b>	<b>12,435</b>
	<b>2,915,212</b>	<b>284,965</b>

預計下列項目將於二零一八年可供銷售／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	第一季度	196,339	銷售
	第一季度	867	出租
新城御景	第一季度	148,889	銷售
天湖御景	第一季度	89,926	銷售
珠光·逸景	第三季度	86,790	銷售
珠光·雲嶺湖	第一季度	66,544	銷售
珠光新城國際	第一季度	1,502	銷售
南沙御景	第一季度	12	銷售
珠控國際中心	第一季度	21,871	出租／銷售
		<b>612,740</b>	

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展及銷售 (續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有下列物業發展項目，其詳情如下：

##### 御景山水花園 — 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(「**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，將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754,597平方米，項目將分為四期進行。已交付第一期、第二期及第三期可供出售總建築面積為約426,945平方米，其中約117,736平方米已於二零一七財政年度交付。第四期可供出售總建築面積約為159,536平方米，目前正在發展中，將於二零一九年及二零二零年交付。總建築面積約3,283平方米的臨街商舖已於二零一七財政年度租出。

##### 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。第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約96,799平方米及131,174平方米。

第一期已交付總建築面積約84,934平方米，其中約11,777平方米已於二零一七財政年度交付。於二零一七財政年度，第二期亦已交付總建築面積約34,080平方米。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零一八年交付。

## 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。第一期及第二期已分別於二零一七財政年度第一季度及第三季度推出銷售，而酒店將留作本集團的長期資產。

##### 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，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。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。該項目將分為四期開發。第一期之可供出售建築面積約59,089平方米，已於二零一七財政年度開始預售及預期將於二零一八年交付。第二期、第三期及第四期正在開發中，而第二期已於二零一七財政年度開始預售。

##### 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187,079平方米。該項目分為兩期進行，其將發展為多棟住宅樓宇及臨街商業區域。於二零一七財政年度，第一期可供出售總建築面積約70,735平方米已交付，第一期餘下部份約9,256平方米將於二零一八年竣工及交付。該項目第二期目前正在發展中，預期於二零一八年竣工。

## 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央商務區，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73,942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。該項目已於二零一七財政年度開工，並計劃於二零一八年第二季度預售。

##### 珠控國際中心 — 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢35層高商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場。該綜合大樓已於二零一五年竣工，其可供出售及出租的總建築面積(包括停車位面積)約為109,738平方米。由二零一四年至二零一六年，已售出及交付寫字樓及停車位合共建築面積分別約41,412平方米及2,537平方米，該物業的約21,871平方米的建築面積仍可供出售或出租。本集團指定該物業的約43,918平方米的建築面積為投資物業及作長期投資持有。

##### 珠光新城國際 — 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，可供出售的總建築面積約28,908平方米發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。服務式公寓可供出售的總建築面積約22,853平方米已交付，其中約432平方米已於二零一七財政年度交付。本集團指定該物業的約2,746平方米的建築面積為投資物業及作長期投資持有。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展及銷售 (續)

##### 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。於二零一七年十二月三十一日，該項目已竣工，僅餘若干停車位仍可供出售。於二零一七財政年度，合共約421平方米停車位面積已交付，及約37平方米已出售並將於二零一八年交付。

#### 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至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城區改建項目及收購其他物業開發項目。於二零一七財政年度，本集團已完成收購從化一幅土地(可供發展建築面積約73,942平方米)，及進行兩項於本公告日期尚未完成之收購事項(其進一步詳情載於本公告「**管理層討論及分析**」所載「**重大收購及出售事項**」一節(b)及(c)段)，該兩項收購事項涉及之土地分別位於廣州及河北香河縣，佔地面積分別約為107,400平方米及89,878平方米。於本公告日期，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、深圳市及若干中國二線城市之土地。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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業投資

於本公告日期，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、建築面積約43,918平方米之「珠控國際中心」及建築面積約6,029平方米的若干商業物業作為投資物業。該酒店、珠控國際中心及商業物業已部分租出，於二零一七財政年度，租金收入總額約為139,992,000港元(二零一六年：101,720,000港元)，較二零一六財政年度增加38%。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的物業，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。

#### 項目管理服務

於二零一七財政年度，本集團向客戶提供撥資及項目管理服務。根據與該等客戶訂立的委託建設及項目管理服務協議之條款，本集團有權獲取項目管理服務收入，使本集團增加了收入來源。於二零一七財政年度，本集團確認項目管理服務收入約364,433,000港元(二零一六年：約383,203,000港元)。本集團將繼續憑藉其於項目管理方面的專業知識，維持未來穩定的收入來源。

## 管理層討論及分析 (續)

### 重大收購及出售事項

於二零一七財政年度，本集團已訂立下列合約：

- (a) 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，榮浩已同意收購廣州振超房地產開發有限公司(「廣州振超」)之100%股權(「廣州振超收購事項」)，總代價為人民幣55,000,000元(相當於約66,472,000港元)。廣州振超收購事項已於二零一七年一月十八日完成，完成後廣州振超成為本公司之全資附屬公司。廣州振超主要於中國從事物業發展。
- (b) 於二零一七年三月二十九日，本公司間接全資附屬公司香河縣逸景房地產開發有限公司(作為買方，「香河買方」)、佟德新及佟德珉(作為賣方，統稱「香河賣方」)與香河金港房地產開發有限公司(作為目標公司，「香河目標」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，內容有關以總代價人民幣1,700,000,000元(相當於約2,105,960,000港元)買賣香河目標之全部股權(「香河收購事項」)。該協議經(i)香河買方、香河賣方及香河目標所訂立日期為二零一七年十二月二十九日之補充協議；及(ii)香河買方、本公司間接全資附屬公司廊坊香河豪捷貿易有限公司、香河賣方、香河目標及廣東珠光集團有限公司所訂立日期為二零一八年三月九日之進一步補充協議修訂及補充。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供其股東(「股東」)考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。倘完成香河收購事項(須待先決條件(包括取得股東批准)獲達成)，香河目標將成為本公司之間接全資附屬公司。香河收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十九日、二零一七年四月三日、二零一七年四月二十四日、二零一七年五月十一日、二零一七年六月二十六日、二零一七年八月二十九日、二零一七年十二月二十九日、二零一八年一月三十一日及二零一八年三月十二日之公告。

## 管理層討論及分析 (續)

### 重大收購及出售事項 (續)

- (c) 於二零一七年六月二十三日，本公司全資附屬公司南興控股有限公司(「南興」，作為買方)、荃興控股有限公司(「荃興」，作為賣方)與張芳榮(作為擔保人，「通興擔保人」)訂立買賣協議(「通興買賣協議」)，內容有關以代價人民幣3,500,000,000元(相當於約3,950,000,000港元)收購通興投資有限公司(「通興」)之全部已發行股本(「通興收購事項」)。該協議經南興、荃興及通興擔保人所訂立日期為二零一八年三月二十八日之補充協議修訂及補充。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准通興買賣協議及其項下擬進行之交易。倘完成通興收購事項(須待先決條件(包括取得股東批准)獲達成)，通興將成為本公司之間接全資附屬公司。通興收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日、二零一七年十月二十七日、二零一八年二月十四日及二零一八年三月二十八日之公告。

### 展望

展望二零一八年，中國經濟發展仍存在多種不確定因素，具一定下行壓力。但伴隨中國政府供給側改革限制加速釋放，動能增強，外需對經濟增長將繼續發揮正向拉動作用。預期中國宏觀經濟將保持穩定的發展趨勢。

房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，城鎮化進程帶來的首次置業以及對高品質住宅的改善需要仍是房地產長期發展的動力。於二零一八年，預期中國政府將保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，並建立房地產行業的長效運行機制。預期根據「房子是用來住的，不是用來炒的」政策基調，政府將加強房地產市場監控力度，恢復物業市場定位，這將有效促進房地產市場的持續穩健發展。

## 管理層討論及分析 (續)

### 展望 (續)

面對房地產行業新形勢，本集團將繼續維持其業務所在中國城市的市場份額／地位，積極參與城區改建，大力提升其在有關城市的市場份額。本集團將積極參與中國特色小鎮建設項目，助力小鎮轉型，並自轉型過程中賺取溢利。堅持穩健的財務政策和風險控制措施，同時將加快步伐，以更審慎、務實策略補充優質土地儲備優化本集團項目區位佈局，捕捉市場需求，實現高質量的協調發展。

### 財務回顧

#### 收入

於二零一七財政年度，本集團的收入包括物業銷售收入、租賃收入及項目管理服務收入。本集團二零一七財政年度的總收入約2,766,510,000港元(二零一六年：1,908,153,000港元)，較二零一六財政年度增加45%。二零一七財政年度之物業銷售收入約2,262,085,000港元(二零一六年：1,401,812,000港元)，較二零一六財政年度增加61%。本集團於二零一七財政年度租賃收入較二零一六財政年度錄得38%增長。租金收入由二零一六財政年度約101,720,000港元增加至二零一七財政年度約139,992,000港元，主要是由於本集團於二零一七財政年度已出租的投資物業建築面積增加所致。本集團於二零一七財政年度已出租的總建築面積約61,530平方米(二零一六年：58,139平方米)，較二零一六財政年度增加6%。於二零一七財政年度，項目管理服務為本集團總收入貢獻約364,433,000港元(二零一六年：383,203,000港元)，為本集團自二零一四年以來開發的新收入來源。

#### 毛利及毛利率

於二零一七財政年度，本集團錄得毛利約1,018,289,000港元(二零一六年：669,658,000港元)。本集團物業開發分部毛利約515,100,000港元(二零一六年：182,878,000港元)，較二零一六財政年度增加182%。增長乃主要由於二零一七財政年度交付之物業之建築面積及平均售價均較於二零一六財政年度交付之物業為高所致。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 投資及其他收入

於二零一七財政年度，本集團之投資及其他收入減少至約111,616,000港元(二零一六年：155,539,000港元)，主要由於本集團持有之金融產品及本集團其他應收款項所得利息收入較二零一六財政年度減少所致。

#### 投資物業之公平值收益淨額

於二零一七財政年度，本集團錄得投資物業之公平值收益淨額約43,100,000港元(二零一六年：309,337,000港元)，較二零一六財政年度減少86%。由於二零一七財政年度中國房地產市場更加穩健，本集團持有之投資物業於二零一七財政年度錄得增幅不大的資本增值。

#### 其他收益淨額

其他收益淨額由二零一六財政年度之收益約125,989,000港元增加至二零一七財政年度之收益約253,238,000港元，主要由於人民幣於二零一七財政年度升值導致匯兌收益大幅增加所致。

#### 行政費用及銷售及營銷成本

本集團的行政費用及銷售及營銷成本由二零一六財政年度約214,963,000港元增加至二零一七財政年度約218,620,000港元。這主要是由於本集團促銷之營銷成本增加，有關增加被本集團於二零一七財政年度執行之成本控制措施所抵銷。

#### 融資成本淨額

於二零一七財政年度，融資成本淨額約939,346,000港元(二零一六年：798,796,000港元)，為二零一七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。融資成本淨額增加主要由於(i)撥作資本之利息因若干項目竣工而由二零一六財政年度之約281,913,000港元減少至二零一七財政年度之約97,498,000港元；及(ii)本集團於二零一七財政年度之借貸增加所致。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 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」)。於二零一七財政年度，企業所得稅約169,854,000港元(二零一六年：273,092,000港元)及土地增值稅約67,859,000港元(二零一六年：153,104,000港元)令本集團所得稅總額為約237,713,000港元(二零一六年：426,196,000港元)。於二零一七財政年度所得稅開支總額減少乃主要由於投資物業之公平值收益低於二零一六財政年度，導致二零一七財政年度作出之企業所得稅及土地增值稅撥備之遞延所得稅相應減少。

#### 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

於二零一七年十二月三十一日，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4,575,317,000港元(二零一六年十二月三十一日：4,999,639,000港元)。

## 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：

	二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	1,261,612	317,231
優先票據 — 有抵押	3,477,499	3,013,591
其他借款 — 有抵押	6,423,192	4,453,564
	<b>11,162,303</b>	<b>7,784,386</b>

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，銀行及其他借款乃由以下各項擔保：(i) 投資物業之抵押；(ii) 土地使用權之抵押；(iii) 發展中物業之抵押；(iv) 完成待售物業之抵押；(v) 本集團若干附屬公司之全部已發行股本之抵押；(vi) 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；(vii) 董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)簽立之擔保；(viii) 本公司控股股東實益擁有之本公司普通股3,121,112,000股之抵押；及(ix) 由香河珠光房地產開發有限公司提供之資產之抵押。
- (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計算。於二零一七年十二月三十一日，本集團資產負債比率為56%(二零一六年：37%)。

## 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：

	二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 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>2,682,760</u>	<u>1,760,359</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。

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。

### 匯率

於二零一七財政年度，除部份交易以港元(「港元」)及美元(「美元」)計算外，本集團絕大部份業務均以人民幣(「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。於二零一七財政年度，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

於二零一七年十二月三十一日，本集團共僱用248名員工於香港及中國工作(二零一六年十二月三十一日：176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	
		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	3	2,766,510	1,908,153
銷售成本	4	(1,748,221)	(1,238,495)
<b>毛利</b>		<b>1,018,289</b>	669,658
投資物業之公平值收益淨額		43,100	309,337
銷售及營銷成本	4	(64,232)	(59,639)
行政費用	4	(154,388)	(155,324)
投資及其他收入	5	111,616	155,539
其他收益淨額	6	253,238	125,989
<b>經營溢利</b>		<b>1,207,623</b>	1,045,560
收購一間附屬公司之收益	7	114,874	—
融資成本淨額	8	(939,346)	(798,796)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>383,151</b>	246,764
所得稅開支	9	(237,713)	(426,196)
<b>本年度溢利／(虧損)</b>		<b>145,438</b>	(179,432)
<b>以下人士應佔溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		174,401	(175,645)
非控股權益		(28,963)	(3,787)
		<b>145,438</b>	(179,432)
<b>本年度本公司擁有人應佔溢利之 每股盈利／(虧損)(以每股港仙表示)</b>			
— 基本及攤薄	10	2.71	(3.68)

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度溢利／(虧損)	<u>145,438</u>	<u>(179,432)</u>
其他全面收益／(虧損)		
已經／其後可重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	<u>231,044</u>	<u>(438,360)</u>
本年度全面收益／(虧損)總額	<u><b>376,482</b></u>	<u><b>(617,792)</b></u>
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	385,843	(596,100)
非控股權益	<u>(9,361)</u>	<u>(21,692)</u>
	<u><b>376,482</b></u>	<u><b>(617,792)</b></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	十二月三十一日	
		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		122,023	51,126
投資物業		2,412,183	2,165,788
無形資產		59,946	60,842
商譽		17,010	15,868
按公平值計入損益之金融資產		14,200	35,651
遞延所得稅資產		55,655	31,302
		<u>2,681,017</u>	<u>2,360,577</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		3,724,321	2,805,689
完成待售物業		2,056,131	2,335,188
貿易及其他應收款項	12	4,514,301	1,743,034
預付款項	13	6,423,300	4,404,180
預付所得稅		166,582	98,640
按公平值計入損益之金融資產		11,975	—
受限制現金		357,585	453,873
初始期限超過三個月之定期存款		3,439,190	3,460,105
現金及現金等值項目		778,542	1,085,661
		<u>21,471,927</u>	<u>16,386,370</u>
<b>總資產</b>		<u><b>24,152,944</b></u>	<u><b>18,746,947</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		642,441	642,441
其他儲備		4,514,863	4,303,421
累計虧損		(299,173)	(473,574)
		<u>4,858,131</u>	<u>4,472,288</u>
<b>非控股權益</b>		<u>324,442</u>	<u>333,803</u>
<b>總權益</b>		<u><b>5,182,573</b></u>	<u><b>4,806,091</b></u>

綜合財務狀況表 (續)

	附註	十二月三十一日	
		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		9,585,982	7,083,675
遞延所得稅負債		731,243	600,408
融資租賃應付款		—	658
		<u>10,317,225</u>	<u>7,684,741</u>
<b>流動負債</b>			
借款		1,576,321	700,711
貿易及其他應付款項	14	2,550,054	1,749,072
應付最終控股公司款項		880	880
預收客戶款項		2,750,836	2,161,198
即期所得稅負債		1,692,453	1,522,132
融資租賃應付款		658	711
衍生金融工具		81,944	121,411
		<u>8,653,146</u>	<u>6,256,115</u>
<b>總負債</b>		<u>18,970,371</u>	<u>13,940,856</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>24,152,944</u></u>	<u><u>18,746,947</u></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，並已根據前公司條例(香港法例第32章)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。

該等財務報表已於二零一八年四月八日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

除另有說明者外，該等財務報表乃以千港元(「千港元」)呈列。

## 2. 編製基準

本集團之綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及公司條例(香港法例第622章)的披露規定編製。綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，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。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策的過程中作出判斷。至於涉及高度判斷或極為複雜的範疇，或對綜合財務報表屬重大的假設及估計的範疇，均披露於綜合財務報表。

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

本集團於二零一七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：

香港會計準則第12號修訂本	所得稅
香港會計準則第7號修訂本	現金流量表
香港財務報告準則第12號修訂本	披露於其他實體之權益

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，且不大可能對未來期間造成影響。

## 2. 編製基準 (續)

### (b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

已頒佈但尚未於二零一七年一月一日開始之財政期間生效及並無提早採納之新訂準則及準則修訂本如下：

		於下列日期 或之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎付款交易的 分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險 合約一併應用香港財務報告 準則第9號金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則	二零一八年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第23號	所得稅處理的不確定性	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 合營企業間之資產出售 或出資	待釐定
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日

#### (i) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈收入確認之新訂準則香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」。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及相關詮釋的規定。

新訂準則乃基於當貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入的原則。

該準則允許在採納方面採用全面追溯法或部分追溯法。

本集團已評估應用新訂準則對本集團財務報表之影響，並已識別下列將受影響之方面：

- 來自於中國預售在建物業的收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視合約條款或合約適用法律而定，在建物業控制權可於一段時間內或某個時點確認。當本集團之履約並無創造一項可被本集團用於替代用途之資產，而且本集團具有就迄今為止已完成之履約部分獲得付款之可執行權利，則在建物業控制權於一段時間內轉移。

## 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「來自客戶合約的收益」(續)

倘物業控制權在一段時間內轉移，則於合約期內按圓滿達成該履約責任的進度確認收益，否則於客戶取得竣工物業控制權之時確認收益。

圓滿達成履約責任的進度乃按所產生物業開發成本佔分配至合約的估計完工總成本的百分比計量。

部分預售物業合約的收益將改為提早於一段時間內確認，而非根據當期會計政策於某一時點確認。

- 就銷售竣工物業確認收益的時間現時按是否轉移物業所有權的重大風險及回報而定，將按控制權轉移法於有關物業法律上或實際上轉移至客戶時，於較後時點確認收益。
- 本集團現時向客戶提供不同付款計劃，銷售物業交易價格及收益金額將於該合約出現重大財務組成部分時予以調整。
- 本集團為簽訂物業銷售合約之客戶提供不同優惠。若干優惠(如饋贈禮品及物業管理服務)代表合約中單獨之履約義務。合約代價之一部分將分配予該等履約義務，並僅於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業之收入金額中亦將扣除向客戶支付不代表客戶提供之商品或服務之公平值之任何現金付款。
- 為取得預售物業合約所產生之若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，往後將會根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約之收入確認模式配對。

## 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「來自客戶合約的收益」(續)

本集團擬以部分追溯應用方式，就於二零一八年一月一日之所有未完成合約採用此準則，即採納的累積影響將於截至二零一八年一月一日的保留盈利中確認，而比較數字不會重列。

本集團估計上述事項之整體影響為本集團於二零一八年一月一日之保留盈利增加、截至二零一八年一月一日流動資產及遞延稅項負債相應增加及流動負債減少。

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。本集團將對未來幾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」

此項新訂準則針對金融資產和金融負債的分類、計量和取消確認，引入套期會計的新規則和金融資產的新減值模型。

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。

由於新規定僅影響被指定為按公平值透過損益入賬的金融負債的會計法，而本集團並無任何有關負債，這對本集團的金融負債入賬並無影響。取消確認規則來自香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，且沒有任何變動。

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。

新減值模型要求按預期信貸虧損(預期信貸虧損)確認減值撥備，而非僅產生的信貸虧損(根據香港會計準則第39號)。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公平值計入其他全面收益計量的債務工具、香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益下的合約資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合約。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。

## 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)

新訂準則亦引入擴大了的披露規定和呈報方式改變。預期將改變本集團有關其金融工具的披露性質和範圍，尤其是在採納新訂準則的年度內。

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應用。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號將引致絕大部分租賃於資產負債表確認，乃因經營與融資租賃之間的區分被刪除。根據新訂準則，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金之金融負債被確認。唯一的例外情況是短期及低價值租賃。

出租人之入賬將無重大變動。

此準則將主要影響本集團經營租賃之入賬。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為14,919,000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價值租賃之豁免，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。

香港財務報告準則第16號須於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度強制採用。於現階段，本集團無意於此準則生效日期前採納此準則。

現時並無尚未生效而預期可能對實體於當前或未來報告期間及可見未來交易造成重大影響之其他準則。

### 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。本集團管理層已根據該等報告確定營運分部。本集團分為三個業務分部：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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業銷售收入	2,262,085	1,401,812
租金收入	139,992	101,720
裝修收入	—	21,418
項目管理服務收入	364,433	383,203
	<b>2,766,510</b>	<b>1,908,153</b>

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）。截至二零一七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：

### 3. 分部資料 (續)

截至二零一七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	<u>2,262,085</u>	<u>139,992</u>	<u>364,433</u>	<u>2,766,510</u>
分部業績	696,061	168,496	364,433	1,228,990
衍生金融工具之公平值收益				(21,367)
收購一間附屬公司之收益 (附註7)				114,874
融資成本淨額 (附註8)				<u>(939,346)</u>
除所得稅前溢利				383,151
所得稅開支				<u>(237,713)</u>
本年度溢利				<u>145,438</u>
資本支出	71,520	—	—	71,520
折舊	3,527	—	—	3,527
確認為支出之無形資產攤銷	4,424	—	—	4,424
投資物業之公平值收益淨額	—	43,100	—	43,100

截至二零一六年十二月三十一日止年度計入虧損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	<u>1,423,230</u>	<u>101,720</u>	<u>383,203</u>	<u>1,908,153</u>
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)				<u>(798,796)</u>
除所得稅前溢利				246,764
所得稅開支				<u>(426,196)</u>
本年度虧損				<u>(179,432)</u>
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

### 3. 分部資料 (續)

於二零一七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	20,045,065	2,463,180	1,562,869	24,071,114
其他資產				81,830
資產總值				<u>24,152,944</u>
分部負債	5,223,413	78,357	—	5,301,770
其他負債				13,668,601
負債總值				<u>18,970,371</u>

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>

分部資產與資產總值對賬如下：

	十二月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分部資產	24,071,114	18,679,994
其他資產		
— 按公平值計入損益之金融資產	26,175	35,651
— 遞延所得稅資產	55,655	31,302
資產總值	<u>24,152,944</u>	<u>18,746,947</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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分部負債	5,301,770	3,911,150
其他負債		
— 借款	11,162,303	7,784,386
— 遞延稅項負債	731,243	600,408
— 即期稅項負債	1,692,453	1,522,132
— 融資租賃應付款	658	1,369
— 衍生金融負債	81,944	121,411
負債總值	<u>18,970,371</u>	<u>13,940,856</u>

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	14,700	16,035
中國內地	2,596,462	2,277,589
總計	<u>2,611,162</u>	<u>2,293,624</u>

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之添置以及無形資產。

於二零一七年之收入約364,433,000港元(二零一六年：363,820,000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。

#### 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
出售物業成本(不包括員工成本)	1,740,587	1,235,350
員工成本(包括董事酬金)	67,592	64,455
銷售及營銷成本	46,108	42,459
業務招待費	24,908	22,154
其他稅項	19,858	19,855
物業管理費	5,810	8,511
法律及其他諮詢費	9,112	6,790
物業租賃費	8,486	7,517
攤銷	4,424	4,696
折舊	3,527	4,167
核數師酬金		
— 審計服務	4,000	3,600
— 非審計服務	671	1,424
辦公室開支	3,664	3,121
其他	28,094	29,359
	<b>1,966,841</b>	<b>1,453,458</b>

#### 5. 投資及其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自銀行存款之利息收入	73,998	78,314
來自其他應收款項之利息收入(附註12(f))	37,218	61,673
來自金融產品之利息收入	400	15,552
	<b>111,616</b>	<b>155,539</b>

## 6. 其他收益淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
匯兌收益／(虧損)	259,622	(6,748)
衍生金融工具之公平值(虧損)／收益	(21,367)	7,192
申索及行政罰金之撥備撥回	26,306	133,357
其他	(11,323)	(7,812)
	<u>253,238</u>	<u>125,989</u>

## 7. 收購一間附屬公司之收益

於二零一七年一月三日，本集團與兩名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意向第三方收購位於中國廣州的廣州振超房地產開發有限公司(「廣州振超」)之100%股權。廣州振超主要於中國從事物業發展。是項收購事項產生之收益為114,874,000港元。

於收購事項日期之資產淨值如下：

	千港元
發展中物業	340,787
貿易及其他應收款項	1,763
現金及現金等值項目	1
貿易及其他應付款項	(41,903)
遞延稅項負債	<u>(119,302)</u>
已收購資產淨值	181,346
收購一間附屬公司之收益	<u>(114,874)</u>
總代價	<u>66,472</u>
以現金支付之代價	<u>66,472</u>
收購產生之現金流入淨額：	
已付現金代價	66,472
已收購現金及現金等值項目	<u>(1)</u>
	<u>66,471</u>

## 8. 融資成本淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息開支：		
— 銀行及其他借款	624,432	525,780
— 優先票據	412,378	554,864
— 融資租賃	34	65
減：撥作資本之利息	(97,498)	(281,913)
	<u>939,346</u>	<u>798,796</u>

## 9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	222,155	168,464
— 中國土地增值稅	60,961	5,875
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	(52,301)	104,628
— 中國土地增值稅	6,898	147,229
	<u>237,713</u>	<u>426,196</u>

## 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% (二零一六年：25%)。

根據於二零零八年一月一日生效之中國企業所得稅法，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，惟根據中國稅務機關核准之計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干附屬公司除外。

### 香港利得稅

由於本集團於香港並未產生應課稅溢利 (二零一六年：無)，故並無於該等綜合財務報表計提香港利得稅撥備。

### 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. 每股盈利／(虧損)

### (a) 基本

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔溢利／(虧損)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	
	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(千港元)	<u>174,401</u>	<u>(175,645)</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>6,424,417</u>	<u>4,773,226</u>
每股基本盈利／(虧損)(每股港仙)	<u>2.71</u>	<u>(3.68)</u>

### (b) 攤薄

因本公司尚未行使之認股權證之行使價高於本公司股份之平均市價，該等認股權證於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度並無攤薄影響，故並未呈列截至二零一七年及二零一六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二零一七年十二月三十一日止年度之股息(截至二零一六年十二月三十一日：無)。

## 12. 貿易及其他應收款項

	十二月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收款項(附註(a))	403,231	199,118
— 關聯方(附註(c))	<u>368,875</u>	<u>167,690</u>
— 第三方	<u>34,356</u>	<u>31,428</u>
減：貿易應收款項減值撥備(附註(a))	<u>—</u>	<u>—</u>
貿易應收款項淨額	403,231	199,118
其他應收款項	4,111,070	1,543,916
— 關聯方(附註(c)、(d)及(e))	<u>3,597,189</u>	<u>1,118,251</u>
— 第三方(附註(f)及附註5)	<u>513,881</u>	<u>425,665</u>
	<u>4,514,301</u>	<u>1,743,034</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所載之信貸期。

	十二月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
無逾期	396,164	189,524
逾期	7,067	9,594
	<b>403,231</b>	<b>199,118</b>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團根據付款到期日期計算之逾期貿易應收款項之賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
90日內	4,889	9,005
91日至180日	—	442
181日至365日	2,178	147
	<b>7,067</b>	<b>9,594</b>

於二零一七年十二月三十一日，7,067,000港元(二零一六年：9,594,000港元)已逾期但未減值。本集團認為該等逾期貿易應收款項能夠被收回，故並無計提撥備。

- (b) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日，來自關連方之其他應收款項1,196,300,000港元(相當於人民幣1,000,000,000元)(二零一六年十二月三十一日：1,117,930,000港元)指項目開發資金。根據於二零一五年四月訂立之項目管理服務協議，本集團同意向位於中國廣州之物業發展項目(「廣州項目」)提供資金及管理服務。作為回報，本集團將有權享有(i)該廣州項目產生之總資金之固定百分比；及(ii)將參考該廣州項目之估計溢利釐定之花紅。年內確認收入約367,000,000港元，有關收入金額已於期後償付。

## 12. 貿易及其他應收款項 (續)

- (d) 於二零一七年十二月三十一日，來自關連方之其他應收款項1,196,300,000港元（相當於人民幣1,000,000,000元）（二零一六年十二月三十一日：無）指項目開發資金。根據於二零一七年十二月訂立之項目管理服務協議，本集團同意向位於中國北京之物業發展項目（「北京項目」）提供資金及管理服務。作為回報，本集團將有權享有(i)該北京項目產生之總資金之固定百分比；及(ii)將參考該北京項目之估計溢利釐定之花紅。年內概無確認任何收入，及北京項目估計將於二零一八年開始。
- (e) 根據有關資產收購及聯合土地競標的諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），本集團已於二零一七年十二月分別支付可退還按金人民幣450,000,000元及人民幣550,000,000元。諒解備忘錄已告終止，結餘已於其後退還予本集團。
- (f) 於二零一七年十二月三十一日，來自第三方之其他應收款項325,437,000港元指向本集團一名承建商的項目按金，乃無抵押、按年利率12%計息及按要求結算。
- (g) 除附註(a)所披露者外，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，概無重大貿易及其他應收款項減值或逾期。
- (h) 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。
- (i) 本集團貿易及其他應收款項之賬面值以以下貨幣計值：

	十二月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元	3,884	3,945
人民幣	4,510,417	1,739,089
	<u>4,514,301</u>	<u>1,743,034</u>

### 13. 預付款項

	十二月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 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))	4,426,310	2,824,099
— 裝修服務	168,211	157,192
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))	1,748,859	1,173,932
— 預付建築成本及其他	11,225	44,743
收購土地使用權之預付款項	—	147,280
預付營業稅及其他徵費	68,695	56,934
	<b>6,423,300</b>	<b>4,404,180</b>

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，本集團已預付合共 6,175,169,000 港元 (二零一六年十二月三十一日：3,998,031,000 港元) 投資於中國私營項目公司。預付款項已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。

### 14. 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應付款項	1,601,388	1,074,617
應付關聯方款項	105,780	49,463
申索及行政罰金之撥備	23,036	79,403
其他應付款項及應計費用	517,192	313,679
應付其他稅項	302,658	231,910
	<b>2,550,054</b>	<b>1,749,072</b>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，根據付款到期日期計算之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	1,414,459	798,324
超過一年	186,929	276,293
	<b>1,601,388</b>	<b>1,074,617</b>

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、專業服務費及營運開支。

## 其他資料

### 購買、出售或贖回股份

於二零一七財政年度，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

本公司採納香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**守則**」）。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於二零一七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，本公司於二零一七財政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，故於二零一七財政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**」）。本公司主席朱慶淞先生由於另有事務處理而未能參加於二零一七年六月二十日舉行之股東週年大會。

### 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二零一七財政年度之經審核業績，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

本初步業績公告內有關本集團二零一七財政年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數據已獲本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團二零一七財政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本初步業績公告作出任何核證。

## 感謝

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

## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份已由二零一八年四月三日上午九時正起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司股份於二零一八年四月九日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

代表董事會  
珠光控股集團有限公司  
主席  
朱慶淞

香港，二零一八年四月八日

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](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))。