

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)

**截至二零二零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」)截至二零二零年十二月三十一日止財政年度(「二零二零財政年度」)之全年綜合業績連同上一財政年度(「二零一九財政年度」)之比較數字如下：

* 中文譯名僅供識別

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
經營分部之收入：		
— 物業開發	4,384,023	2,540,074
— 項目管理服務	2,063,545	1,370,492
— 物業投資	177,230	164,248
母公司權益持有人應佔本年度溢利	<u>2,242,404</u>	<u>747,225</u>
	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
資產總值	36,930,194	35,843,685
負債總值	27,511,242	28,279,591
權益總值	<u>9,418,952</u>	<u>7,564,094</u>

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

二零二零年實屬非比尋常的一年。繼二零一九年受中美貿易談判影響，以及二零二零年一月上旬爆發COVID-19，令全球經濟雪上加霜。全球大部分國家均實施加強出入境管制、保持社交距離、家居隔離等COVID-19防控措施，迫使全球經濟活動幾乎陷入停頓。中國當局亦採取全國預防及控制措施以制止COVID-19疫情。儘管COVID-19令多國經濟幾乎陷入停頓，惟由於中國政府迅速控制疫情，使國內經濟得以迅速復甦，其對中國的影響較不嚴重。故此，COVID-19對本集團的總體影響有限。二零二零年第一季度，本集團若干物業項目的建設因全國各地的封城而中斷。然而，隨二零二零年第一季度後中國疫情逐漸受控，本集團的業務在二零二零年第二季度恢復正常。由於二零二零年下半年國內經濟的復甦以及對物業的強勁需求，即使COVID-19疫情下，中國一線城市的物業價格及銷售仍保持穩定。本集團溢利由二零一九財政年度至二零二零財政年度增加209.3%，部分由於本集團於二零二零財政年度來自物業銷售以及為物業發展項目及城區改建項目提供項目管理服務所產生的收入增加所致。

本集團於二零二零年三月完成其收購（「**第一次AEC收購事項**」）通興投資有限公司（「**通興**」）之100%已發行股本，代價為人民幣1,050,000,000元（相當於約1,165,700,000港元）。通興透過其全資附屬公司保鋒投資有限公司（「**保鋒**」）持有廣州發展汽車城有限公司（「**廣州項目公司**」）（該公司於廣州市一個名為珠光金融城壹號（「**珠光金融城壹號**」）的城市更新項目（「**AEC項目**」）持有權益）之51%股權。AEC項目涵蓋發展三塊土地，可供出售總建築面積（「**建築面積**」）約352,496平方米（「**平方米**」），其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。AEC項目項下土地將分五期發展為辦公室、公寓及商業用途之樓宇。第一次AEC收購事項完成後，通興及保鋒之財務業績已綜合入賬至本集團，而廣州項目公司之財務業績按應用之會計準則並無綜合入賬至本集團，而是以權益法作為本集團一間合營企業入賬。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

於二零二零年九月，本集團完成出售(i)其於廣州御宏投資有限公司(「廣州御宏」，本公司之非全資附屬公司)之全部股權；及(ii)由本集團以貸款方式墊付予(其中包括)廣州御宏及廣州博浩企業管理合伙企業(有限合伙)(「廣州博浩」)的淨款項，總代價為人民幣4,404,000,000元(相當於約4,959,000,000港元)(「火村出售事項」)。廣州宏祥房地產有限公司(「火村項目公司」)之股權須於火村出售事項完成後轉讓予廣州御宏，惟須待若干條件獲達成後，方可作實。火村項目公司承接城市更新項目，目的為將位於中國廣東省廣州市黃埔區火村之地盤面積約為616,086平方米的土地及其上之樓宇重新發展成住宅區、商業區及辦公室(「火村項目」)。根據本集團就火村項目訂立之協議，本公司須負責為火村項目之全部發展成本提供資金。根據火村出售事項之條款，於火村出售事項完成日期尚未產生及支付之火村項目發展成本須由廣州博浩以本公司為受益方承擔。此外，廣州博浩須於完成開發該項目後促使將在火村項目指定區域發展之38,179平方米之物業無償轉讓予本集團。本集團從火村出售事項實現收益約2,038,000,000港元。考慮到(a)中美兩國之貿易爭端以及COVID-19之持續在不久將來對經濟帶來不明朗因素而導致本集團於中國之經營狀況；(b)火村出售事項可令本集團免除為火村項目之未償還發展成本提供資金；及(c)來自火村出售事項之本集團所得收益，火村出售事項讓本集團於適當時候變現其於火村項目之投資。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

於二零二零年十二月，本集團與廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)訂立協議，據此，本集團已有條件同意購買而廣東珠光集團已有條件同意出售廣州項目公司之49%股權，代價為人民幣900,000,000元(相當於約1,038,000,000港元)(「第二次AEC收購事項」)。第二次AEC收購事項已於二零二一年三月完成，其後，廣州項目公司成為本公司之全資附屬公司，而廣州項目公司之財務業績已綜合入賬至本集團。鑒於AEC項目之發展潛力且其於廣州市之地理位置優越兼交通便利，完成第一次AEC收購事項及第二次AEC收購事項令本集團得以全權控制AEC項目，為本集團於粵港澳大灣區進一步發展及擴張其物業發展業務提供策略性良機。於本公告日期，AEC項目第一期已於二零二零年七月開始預售，預定於二零二二年四月竣工，其涵蓋四座公寓大樓(包括部分零售)，可供出售總建築面積為約33,081平方米。AEC項目的第二期至第五期可供出售之總建築面積約319,415平方米，預期於二零二五年五月竣工。

於二零二零年十二月，本集團完成出售(i)廣州御嘉投資有限公司(「御嘉」)之100%股權；及(ii)御嘉結欠本集團之賬款，總代價為人民幣2,983,000,000元(相當於約3,395,000,000港元)(「御嘉出售事項」)。御嘉擁有一棟總建築面積約為48,528平方米之辦公及商業大廈以及其上之285個停車位，其位於名為「花城御景花園」之綜合住宅／商業物業發展項目，該項目位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城。本集團透過御嘉將有關物業持作出售及投資用途。本集團於二零二零財政年度確認已收到來自御嘉出售事項之代價及相關溢利。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售

於二零二零財政年度，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線及主要二線城市。本集團於二零二零財政年度的合約銷售額及已售合約建築面積分別為約4,407,454,000港元及約148,877平方米，較二零一九財政年度分別增長約72.17%及下跌約19.04%。於二零二零財政年度本集團的合約銷售及已售合約建築面積詳情列示如下：

項目	合約銷售 (千港元)	已售合約 建築面積 (平方米)
花城御景花園	3,197,038	48,802
珠光·新城御景(「新城御景」)	338,473	42,472
珠光·御景山水花園(「御景山水花園」)	334,842	24,447
御景雅苑	105,874	6,987
珠光·雲嶺湖	97,121	7,805
珠光·逸景	80,606	9,148
天鷹項目	32,067	2,696
珠光·天湖御景花園(「天湖御景」)	5,737	484
	<hr/>	<hr/>
	4,191,758	142,841
停車位	215,696	6,036
	<hr/>	<hr/>
	<u>4,407,454</u>	<u>148,877</u>

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

預計下列項目將於二零二一年可供銷售／預售及／或出租：

項目	可供銷售／ 預售／ 出租期間	可供銷售／ 出租 建築面積 (平方米)	用途
花城御景花園	第一季度	4,053	出租／銷售
新城御景	第一季度	23,618	出租／銷售
御景山水花園	第一季度	28,153	銷售
御景雅苑	第一季度	23,030	銷售
珠光·雲嶺湖	第一季度	35,318	出租／銷售
珠光·逸景	第一季度	19,566	銷售
天鷹項目	第一季度	8,566	銷售
天湖御景	第一季度	29,608	出租／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	3,134	出租／銷售
珠光新城國際	第一季度	2,432	出租／銷售
珠光金融城壹號	第二季度	209,963	預售

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有下列主要物業發展項目，其詳情如下：

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 平方米及屬於本集團之可供開發總建築面積約 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。於二零二零年十二月三十一日，該項目累計交付總建築面積為約 85,294 平方米。於二零二零財政年度，花城御景花園錄得建築面積約 48,802 平方米之合約銷售額約 3,197,038,000 港元。

新城御景 — 100% 權益

本集團於二零一六年九月獲得「新城御景」項目。新城御景位於中國廣東省梅州市豐順縣湯南鎮陽光村種王上圍，毗鄰 G235 國道線，一個以溫泉資源聞名的縣城，溫泉資源為其主要旅遊景點。該項目佔地面積約 280,836 平方米，預期將開發總建築面積約 355,352 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，並於二零一九財政年度竣工並開始交付。第三期亦於二零二零財政年度開始交付。於二零二零財政年度，第一期、第二期及第三期已交付總建築面積分別為約 650 平方米、1,759 平方米及 48,463 平方米。截至二零二零財政年度，總建築面積約 10,084 平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。於二零二零財政年度，新城御景錄得建築面積約 42,472 平方米之合約銷售額約 338,473,000 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，正發展為一個商住綜合項目，包括住宅大樓及臨街商舖、服務式公寓及停車場。可供出售的總建築面積約758,606平方米，項目將分為四期進行。第四期二區總建築面積約53,853平方米已於二零二零年交付。除第一期至第四期發展供出售的物業外，御景山水花園亦包括總建築面積約3,652平方米的物業，由本集團持作投資用途。

於二零二零財政年度，御景山水花園錄得建築面積約24,447平方米之合約銷售額約334,842,000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。該項目的地盤面積及可供開發建築面積分別為約15,745平方米及約50,471平方米。該項目發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場，已於二零二零財政年度竣工。於二零二零財政年度交付總建築面積約4,385平方米。於二零二零財政年度，御景雅苑錄得建築面積約6,987平方米之合約銷售額約105,874,000港元。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

珠光·雲嶺湖 — 100% 權益

「珠光·雲嶺湖」位於中國廣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，預期總建築面積約為126,827平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約42,884平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約83,943平方米，包括44幢別墅、3幢住宅及1間酒店。第一期(可供出售總建築面積約39,046平方米)及第二期(可供出售總建築面積約56,084平方米)已於二零一七年第一季度及第三季度分別推出銷售，而酒店將留作本集團的長期資產。

第一期已交付總建築面積約21,363平方米，其中約1,130平方米已於二零二零財政年度交付。第二期已交付總建築面積約15,606平方米，其中約4,919平方米已於二零二零財政年度交付。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零二一年交付。於二零二零財政年度，珠光·雲嶺湖錄得建築面積約7,805平方米之合約銷售額約97,121,000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164,628平方米。該項目分為兩期進行，其將發展為多棟住宅樓宇及臨街商業區域。於二零二零年十二月三十一日，第一期及第二期可供出售總建築面積分別約75,895平方米及約68,027平方米已交付。第一期及第二期項下總建築面積約9,392平方米已於二零二零財政年度交付。於二零二零財政年度，珠光·逸景錄得建築面積約9,148平方米之合約銷售額約80,606,000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。該項目的地盤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，已於二零一九財政年度竣工。已交付總建築面積約48,443平方米，其中約23,188平方米已於二零二零財政年度交付。於二零二零財政年度，天鷹項目錄得建築面積約2,696平方米之合約銷售額約32,067,000港元。

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186,895平方米。發展分為兩期進行，第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約97,183平方米及約89,712平方米。

第一期已交付總建築面積約93,018平方米，其中約977平方米已於二零二零財政年度交付。第二期已交付之總建築面積約為45,200平方米，其中約1,722平方米亦已於二零二零財政年度交付。於二零二零財政年度，天湖御景錄得建築面積約484平方米之合約銷售額約5,737,000港元。

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。該項目的第一期地盤面積及可供開發建築面積分別為約46,793平方米及約34,234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。十幢建築面積約2,936平方米之別墅已於二零一九財政年度第四季度開始預售。本集團指定建築面積約7,389平方米之酒店為作長期投資持有之投資物業。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

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(包括停車位面積)約為109,738平方米。已出售寫字樓及停車位的總建築面積約62,686平方米，該物業的約3,134平方米的建築面積仍可供出售或出租。本集團指定該物業的約43,918平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

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平方米及可供出售的總建築面積約28,908平方米發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。於二零二零年十二月三十一日，服務式公寓可供出售的總建築面積約23,631平方米已交付。本集團指定該物業的約2,746平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

土地儲備

本集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城區改建項目及收購其他物業發展項目。於二零二零年十二月三十一日，本集團及其合營企業於中國的土地儲備合共約為1,015,416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)

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，就物業發展項目及城區改建項目向客戶提供項目管理服務。在開展提供項目管理服務的業務時，服務供應商據此向一名客戶墊付資金作為所提供其服務的一部分及屬一般商業慣例，因此，本集團向客戶提供撥資(即發展成本，包括但不限於客戶之相關物業發展項目或城區改建項目之土地成本、前期工程費用、建築及安裝工程費用、市政及環境工程費用，公共配套費用以及發展相關項目所需之其他間接開發費用)以及就項目向客戶提供項目管理服務。作為回報，本集團有權享有項目管理服務收入(即經參考協定資金佔用利率(按百分比計算)及本集團墊付之項目發展成本釐定之資金佔用費)，以及經參考相關項目之表現釐定之若干項目浮動收入，惟根據訂約各方訂立之相關項目管理服務協議須受限於若干限制條件。於二零二零財政年度，本集團錄得項目管理服務分部業績約2,915,145,000港元，而二零一九財政年度則錄得約1,608,304,000港元。該經營分部產生之收入增加主要歸因於本集團於二零二零財政年度訂立之項目管理服務協議數目增加所致。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，進一步發展項目管理服務以擴大收入來源。

物業投資

於二零二零年十二月三十一日，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(二零一九年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約43,918平方米(二零一九年十二月三十一日：43,918平方米)之「**珠控國際中心**」；(3)位於花城御景花園之商業綜合大樓建築面積約14,832平方米(二零一九年十二月三十一日：32,051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(二零一九年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約18,483平方米(二零一九年十二月三十一日：18,459平方米)的位於中國廣東省之若干商業物業作為投資物業。於二零二零財政年度，地中海酒店、珠控國際中心及商業物業已部分租出，租金收入總額約為177,230,000港元，與二零一九財政年度約164,248,000港元相比上升約7.9%。本集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。本集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為本集團產生穩定現金流量之投資組合。

管理層討論及分析 (續)

重大收購及出售事項

於二零二零財政年度，本集團已訂立及／或完成下列合約：

- (a) 於二零一九年十二月十八日，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)與張芳榮先生(作為擔保人)就第一次AEC收購事項訂立買賣協議(「第一次AEC收購事項買賣協議」)。根據第一次AEC收購事項買賣協議，南興已有條件同意收購及荃興已有條件同意出售通興(一間透過擁有保鋒全部已發行股本而持有廣州項目公司51%股權之公司)全部已發行股本，代價為人民幣1,050,000,000元(相當於約1,165,700,000港元)。

第一次AEC收購事項已於二零二零年三月完成，其後，通興及保鋒成為本公司之間接全資附屬公司。於完成第一次AEC收購事項後，通興及保鋒之財務業績已併入本集團，然而廣州項目公司之財務業績根據適用會計準則並無綜合入賬至本集團而是以權益法作為本集團一間合營企業入賬。

第一次AEC收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告。

- (b) 於二零二零年四月二十二日，(i)本公司之全資附屬公司裕德投資有限公司(「裕德」，作為賣方)；(ii)本公司之非全資附屬公司廣州御宏(作為目標公司)；(iii)本公司；(iv)本公司之全資附屬公司天騰投資有限公司；與(v)廣州博浩(作為買方)就火村出售事項訂立合作開發協議(「合作開發協議」)。根據合作開發協議，裕德有條件同意出售，而廣州博浩有條件同意購買(1)廣州御宏之全部股權(代價為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元))；及(2)裕德及／或本公司之附屬公司於火村出售完成時以貸款方式墊付(其中包括)廣州御宏之淨款項(代價相當於相關貸款之面值)火村出售事項於二零二零年九月完成。

火村出售之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月二十四日之通函。

管理層討論及分析 (續)

重大收購及出售事項 (續)

(c) 於二零二零年六月十九日，廣州融晟投資發展有限公司(「廣州融晟」，作為賣方)與本公司之全資附屬公司裕德(作為買方)訂立協議，據此，廣州融晟已同意出售而裕德已同意收購廣州御宏之10%股權，代價為零(「融晟收購事項」)。融晟收購事項已於二零二零年七月九日完成(「融晟完成」)。緊接融晟完成前，廣州御宏之股權由裕德擁有90%及由廣州融晟擁有10%。緊隨融晟完成後，廣州御宏之全部股權將由裕德擁有。融晟收購事項之進一步詳情分別載於本公司日期為二零二零年六月十九日之公告及本公司日期為二零二零年六月二十四日之通函。

(d) 於二零二零年十一月十二日，本公司之全資附屬公司偉澤投資有限公司(「偉澤」，作為第一賣方)，本公司之全資附屬公司廣州舜吉實業有限公司(「舜吉」，作為第二賣方)及廣州市城興貿易有限公司(「城興」，作為買方)與御嘉(作為目標公司)就御嘉出售事項訂立轉讓協議(「轉讓協議」)。根據轉讓協議，偉澤及舜吉同意出售而城興同意收購(i)御嘉之100%股權；及(ii)御嘉結欠舜吉之賬款，總代價為人民幣2,983,000,000元(相當於約3,395,000,000港元)。御嘉出售事項已於二零二零年十二月完成，其後，本集團不再於御嘉擁有任何權益。

御嘉出售事項之進一步詳情分別載於本公司日期為二零二零年十一月十二日之公告及本公司日期為二零二零年十二月三日之通函。

(e) 於二零二零年十二月七日，本公司之全資附屬公司保鋒(作為買方)與廣東珠光集團(作為賣方)就第二次AEC收購事項訂立協議(「第二次AEC收購事項買賣協議」)。根據第二次AEC收購事項買賣協議，保鋒已有條件同意購買而廣東珠光集團已有條件同意出售廣州項目公司之49%股權，代價為人民幣900,000,000元(相當於約1,038,000,000港元)。

第二次AEC收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十二月七日之公告及本公司日期為二零二零年十二月二十四日之通函。

管理層討論及分析 (續)

報告年後事件

第二次AEC收購事項已於二零二一年三月完成，其後廣州項目公司成為本公司之全資附屬公司，而廣州項目公司之財務業績綜合入賬至本集團。

展望

二零二一年對中國房地產公司來說將是機遇與挑戰並存的一年。疫情後經濟的全面復甦將給行業注入活力，同時在「房住不炒」、「因城施策」等調控主基調下，二零二一年市場的物業供需節奏將逐步回歸平穩，需求將更趨理性。在行業集中度日趨加強的情況下，地產開發既要把握城市輪動的機會，合理戰略佈局，又要聚焦優勢區域，深耕重點城市，進行深度研究分析不同客戶的需求及加強與發展商合作，迎來更大的發展空間。本集團將拓展優質土地儲備，未來堅持「1+1+N」發展戰略，重點佈局粵港澳大灣區。

二零二一年，本集團之待售貨量仍會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。截至本公告日期，本集團廣州地區的可售貨量相對充足。因此，廣州地區仍將為本集團二零二一年的重點銷售區域，本集團須緊盯在售市場的銷售節奏。就獲取土地而言，本集團將繼續落實其重點關注城市更新項目以支撐其中長期發展，同時依賴其他輕資產項目，以滿足其短期需求的策略。由於未來本集團將主要透過城市更新項目取得其土地資源，故其將發揮其競爭優勢，提振其城市更新業務。此外，本集團將保持適當發展規模，重點打造高品質項目，做出品牌及口碑。

本集團亦會積極地與合作夥伴於其業務多個方面尋求合作加強並鞏固作為城市更新專家的行業地位。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

收入

於二零二零財政年度，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收入。本集團於二零二零財政年度的總收入約6,624,798,000港元(二零一九財政年度：4,074,814,000港元)，與二零一九財政年度相比增長約62.6%。

於二零二零財政年度之物業發展收入約4,384,023,000港元(二零一九財政年度：2,540,074,000港元)。該上升主要由於與二零一九財政年度已交付物業相比，二零二零財政年度已交付物業的平均售價增加所致。

於二零二零財政年度，項目管理服務分部為本集團總收入貢獻收入約2,063,545,000港元(二零一九財政年度：1,370,492,000港元)。該顯著增加主要由於本集團於二零二零財政年度訂立之項目管理服務協議的數量增加。

本集團於二零二零財政年度租賃收入較二零一九財政年度錄得約7.9%的上升。租金收入由二零一九財政年度約164,248,000港元增加至二零二零財政年度約177,230,000港元，主要是由於本集團於二零二零財政年度已出租的投資物業建築面積增加所致。

毛利及毛利率

於二零二零財政年度，本集團錄得毛利約3,223,940,000港元(二零一九財政年度：2,087,261,000港元)。增加乃主要由於本集團的物業銷售增加及本集團於二零二零財政年度訂立之項目管理服務協議的數量增加。

投資物業之公平值虧損淨額

於二零二零財政年度，本集團錄得投資物業之公平值虧損淨額約97,233,000港元，而二零一九財政年度則為投資物業之公平值收益淨額約384,868,000港元。投資物業之公平值虧損淨額主要由於地中海國際酒店及珠控國際中心於二零二零年十二月三十一日之公平值減少。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

其他收入及收益

本集團之其他收入及收益由於二零二零財政年度增加至約1,144,136,000港元(二零一九財政年度：435,979,000港元)。該增加乃主要由於與二零一九財政年度於其他開支錄得匯兌虧損約254,697,000港元相比，二零二零財政年度錄得匯兌收益約865,753,000港元所致。

出售一間附屬公司之收益

於二零二零財政年度，出售一間附屬公司之收益為約2,037,683,000港元(二零一九財政年度：無)，指於二零二零財政年度本集團出售廣州御宏所有股權所變現之收益。

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二零一九財政年度約393,418,000港元增加至二零二零財政年度約461,334,000港元。該增加主要是由於二零二零財政年度企業活動之本集團應付專業費用及再融資安排之銀行費用有所增加。

其他開支

本集團之其他開支由二零一九財政年度約272,977,000港元增加至二零二零財政年度約763,495,000港元。其他開支主要包括(i)於二零二零財政年度錄得投資一間聯營公司(即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))的減值約539,757,000港元(二零一九財政年度：無)；(ii)本集團出售御嘉後於二零二零財政年度錄得商譽減值約126,876,000港元(二零一九財政年度：無)；及(iii)於二零二零財政年度錄得存貨減值約53,707,000港元(二零一九財政年度：無)。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

本集團之按公平值計入損益之金融資產之公平值變動由二零一九財政年度約662,507,000港元減少至二零二零財政年度約367,802,000港元。該減少主要是由於二零二零年十二月三十一日之若干項目管理服務協議(據此本集團同意向客戶就物業發展項目提供資金及管理服務)公平值減少所致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

應佔一間聯營公司虧損

於二零二零財政年度，應佔一間聯營公司虧損約為 134,691,000 港元 (二零一九財政年度：應佔溢利約為 144,797,000 港元)，指本集團應佔其聯營公司銀建的虧損。銀建及其附屬公司主要從事投資及物業租賃。本集團於二零一八年十月三十一日完成了收購銀建 29.56% 之已發行股本，自此銀建成為本集團之聯營公司。

融資成本

於二零二零財政年度，融資成本約 1,517,356,000 港元 (二零一九財政年度：1,503,924,000 港元)，為二零二零財政年度發生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本增加主要由於本集團二零二零財政年度產生的借款成本增加所致。

所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅 (「**企業所得稅**」)、土地增值稅 (「**土地增值稅**」) 及遞延稅項。於二零二零財政年度，企業所得稅約 845,743,000 港元 (二零一九財政年度：233,985,000 港元)、土地增值稅約 522,156,000 港元 (二零一九財政年度：153,149,000 港元) 及遞延稅項抵免約 255,538,000 港元 (二零一九財政年度：遞延稅項開支 238,166,000 港元) 入賬列作本集團之所得稅開支總額為約 1,112,361,000 港元 (二零一九財政年度：625,300,000 港元)。於二零二零財政年度之所得稅開支總額增加乃主要由於下列各項之淨影響所致：(i) 與二零一九財政年度相比，於二零二零財政年度產生之可扣稅開支減少；及 (ii) 於二零二零財政年度錄得本集團出售廣州御宏之收益所產生之預扣稅項 (於二零一九財政年度並無此稅項) 所致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

本年度溢利

本集團於二零二零財政年度之溢利約為2,225,196,000港元(二零一九財政年度：719,497,000港元)，與二零一九財政年度相比顯著增加約209.3%。溢利增加乃主要由於下列各項之綜合影響所致：(i)本集團於二零二零財政年度出售廣州御宏(本公司當時之全資附屬公司)之所有股權導致於二零二零財政年度出售一間附屬公司錄得收益2,037,683,000港元，而於二零一九財政年度並無該筆款項；(ii)於二零二零財政年度錄得之物業銷售收入增加至約4,384,023,000港元(二零一九財政年度：約2,540,074,000港元)，主要由於本集團就其於二零二零財政年度出售御嘉(其持有用作出售及投資用途之一棟辦公及商業大廈及停車位)之所有股權而確認銷售收入所致；及(iii)由於人民幣(「人民幣」)兌港元(「港元」)於二零二零財政年度升值而錄得外匯收益約865,753,000港元，而二零一九財政年度則錄得外匯虧損約254,697,000港元。

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

於二零二零年十二月三十一日，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2,512,180,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,889,815,000港元)。本集團之現金及現金等值項目主要以人民幣、美元(「美元」)及港元計值。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	5,671,151	4,659,742
銀行貸款 — 無抵押及有擔保	236,849	478,264
優先票據 — 有抵押	2,438,908	3,381,035
其他借款 — 有抵押	8,580,261	9,446,734
其他借款 — 無抵押及有擔保	100,000	220,000
租賃負債	13,850	20,242
	<u>17,041,019</u>	<u>18,206,017</u>

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團借款總額之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；(iii)其他借款(包括信託貸款、一項孖展貸款及一項定期貸款融資)；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約1,037,773,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,270,973,000港元)、約13,281,930,000港元(二零一九年十二月三十一日：13,467,953,000港元)及約2,721,316,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,467,091,000港元)分別以港元、人民幣及美元計值。優先票據及其他借款乃按介乎3.00%至14%(二零一九年十二月三十一日：3.00%至12%)之固定利率計息，以及約95.90%(二零一九年十二月三十一日：97.4%)的銀行貸款乃按介乎2.35%至13.00%(二零一九年十二月三十一日：2.97%至14.25%)之固定利率計息，而餘下4.10%(二零一九年十二月三十一日：2.6%)的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 本集團資產負債比例按債務淨額(計息借款總額扣除現金及現金等值項目、初始期限超過三個月之定期存款以及受限制現金)除以本集團資本總值(權益總值加債務淨額)計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團資產負債比率為61%(二零一九年十二月三十一日：65%)。

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)

- (c) 於二零二零年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約 5,671,200,000 港元，由下列各項抵押作擔保：(i) 本集團投資物業；(ii) 本集團發展中物業及完成待售物業；(iii) 本集團定期存款；(iv) 本公司之附屬公司，即廣州珠光城市更新集團有限公司、香河縣逸景房地產開發有限公司、梅州御景房地產有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州佳譽投資有限公司之全部股本權益；(v) 廣東珠光集團其中一間附屬公司之全部股本權益；(vi) 本公司及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。有抵押銀行貸款包括 (1) 於二零二一年三月到期之本金額為 11,110,000 美元之銀行貸款；(2) 於二零二一年五月到期之本金額為 3,170,000 港元之銀行貸款；(3) 於二零二一年六月最後到期之本金額為 4,100,000 港元之循環銀行貸款；(4) 於二零二一年六月到期之本金額為 11,280,000 美元之銀行貸款；(5) 於二零二一年六月到期之本金額為人民幣 50,000,000 元之銀行貸款；(6) 於二零二一年七月到期之本金額為 38,770,000 港元之銀行貸款；(7) 於二零二一年八月到期之本金額為人民幣 5,000,000 元之銀行貸款；(8) 於二零二一年八月到期之本金額為人民幣 2,500,000,000 元之銀行貸款；(9) 於二零二一年九月到期之本金額為 198,560,000 港元之銀行貸款；(10) 於二零二一年九月到期之本金額為 14,040,000 美元之銀行貸款；(11) 於二零二一年十月到期之本金額為 349,000,000 港元之銀行貸款；(12) 須於三年內分期償還之本金額為人民幣 300,000,000 元之銀行貸款 (最後一期於二零二一年十一月到期)；(13) 於二零二二年一月到期之本金額為人民幣 750,000,000 元之銀行貸款；(14) 於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣 1,000,000 元之銀行貸款；(15) 於二零二五年七月到期之本金額為人民幣 27,500,000 元之銀行貸款，及 (16) 於二零三五年九月到期之本金額為人民幣 2,500,000,000 元之銀行貸款。
- (d) 於二零二零年十二月三十一日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保銀行貸款約 236,800,000 港元，由下列各項作擔保：(i) 本公司、廣東珠光集團及廣東珠光集團其中一間附屬公司簽立之企業擔保；及 (ii) 由執行董事朱慶淞先生簽立之個人擔保。無抵押及有擔保銀行貸款包括須於四年內分期償還之本金額為人民幣 600,000,000 元之銀行貸款 (最後一期於二零二一年十月到期)。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率 (續)

- (e) 於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還之二零一九年有抵押優先擔保票據(「二零一九年優先票據」)，本金總額為328,000,000美元(相當於約2,438,900,000港元)於二零二二年九月二十一日到期)，由下列各項作抵押及擔保：(i)融德投資有限公司(「融德」)擁有3,361,112,000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、嘉鋒投資有限公司(「嘉鋒」)、誠昌控股有限公司(「誠昌」)、達東投資有限公司(「達東」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、豐順國際有限公司(「豐順國際」)、惠豐投資有限公司(「惠豐」)、保鋒、寶豪國際有限公司(「寶豪國際」)、盈信國際控股有限公司(「盈信國際」)、智博控股有限公司(「智博」)、通利發展有限公司(「通利」)、泰恒發展有限公司(「泰恒」)、雅豪投資有限公司(「雅豪投資」)及華聲投資有限公司(「華聲」)之100%股本權益；(iii)由融德、珠光集團有限公司(「珠光集團」)、南興、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、智博、通利、泰恒、雅豪投資、豐順國際及華聲簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

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)

- (f) 於二零二零年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約 8,580,300,000 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) 本集團物業及設備項下之在建資產；(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、廣東海聯大廈有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司及廣州珠光實業集團有限公司之全部股本權益；(vi) 由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(vii) 由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保；(viii) 融德擁有之 445,000,000 股股份；及 (ix) 本公司擁有之 681,240,000 股銀建股份。有抵押其他借款包括：(1) 須於三年內分期償還之本金額為人民幣 450,000,000 元之貸款 (最後一期於二零二一年一月到期)；(2) 須於四年內分期償還之本金額為人民幣 1,104,300,000 元之貸款 (最後一期於二零二一年六月到期)；(3) 於二零二一年七月到期之本金額為人民幣 1,200,000,000 元之貸款；(4) 於二零二一年七月到期之本金額為人民幣 1,200,000,000 元之貸款；(5) 於二零二一年十月到期之本金額為 330,000,000 港元之孖展貸款；(6) 須於兩年內分期償還之本金額為人民幣 165,500,000 元之貸款 (最後一期於二零二一年十一月到期)；(7) 須於兩年內分期償還之本金額為人民幣 58,500,000 元之貸款 (最後一期於二零二一年十一月到期)；(8) 須於四年內分期償還之本金額為人民幣 629,600,000 元之貸款 (最後一期於二零二一年十二月到期)；(9) 於二零二二年五月到期之本金額為人民幣 2,500,000,000 元之貸款；(10) 須於八年內分期償還之本金額為人民幣 551,000,000 元之貸款 (最後一期於二零二四年十一月到期)；及 (11) 於二零二六年四月到期之本金額為人民幣 636,000,000 元之貸款。
- (g) 於二零二零年十二月三十一日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款 100,000,000 港元，由執行董事朱慶淞先生提供個人擔保。無抵押及有擔保其他借款包括於二零二一年十二月到期之本金額為 100,000,000 港元之貸款。

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：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
就授予本集團物業買方之 按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>3,643,803</u>	<u>3,671,035</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。

除上文披露之該等財務擔保合約外，本集團於二零二零年十二月三十一日並無重大或然負債（二零一九年十二月三十一日：無）。

匯率

於二零二零財政年度，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。於二零二零財政年度，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團共僱用289名員工於香港及中國工作(二零一九年十二月三十一日：476名)。於二零二零財政年度，本集團的整體員工成本約為183,200,000港元(二零一九財政年度：154,600,000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、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。於二零二零財政年度，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。

於二零二零財政年度，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

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	4	6,624,798	4,074,814
銷售成本		<u>(3,400,858)</u>	<u>(1,987,553)</u>
毛利		3,223,940	2,087,261
投資物業之公平值(虧損)/收益淨額		(97,233)	384,868
其他收入及收益	4	1,144,136	435,979
出售一間附屬公司之收益		2,037,683	—
銷售及營銷開支		(69,901)	(90,882)
行政費用		(391,433)	(302,536)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		367,802	662,507
金融資產減值虧損淨額		(440,689)	(200,296)
其他開支		(763,495)	(272,977)
融資成本	5	(1,517,356)	(1,503,924)
應佔一間聯營公司(虧損)/溢利		(134,691)	144,797
應佔一間合營企業虧損		<u>(21,206)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	6	3,337,557	1,344,797
所得稅開支	7	<u>(1,112,361)</u>	<u>(625,300)</u>
本年度溢利		<u>2,225,196</u>	<u>719,497</u>
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		2,242,404	747,225
非控股權益		<u>(17,208)</u>	<u>(27,728)</u>
		<u>2,225,196</u>	<u>719,497</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	8	<u>30.50</u>	<u>9.72</u>

綜合全面收益表

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利	2,225,196	719,497
本年度其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	(428,722)	38,512
應佔一間聯營公司之其他全面收益／(虧損)	81,730	(40,244)
因出售一間附屬公司而釋放外匯波動儲備	(46,802)	—
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	(393,794)	(1,732)
將不會於往後期間重新分類至損益的 其他全面虧損：		
應佔一間聯營公司之其他全面收益	(3,671)	(1,978)
本年度其他全面虧損，扣除稅項	(397,465)	(3,710)
本年度全面收益總額	<u>1,827,731</u>	<u>715,787</u>
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	1,853,075	743,070
非控股權益	(25,344)	(27,283)
	<u>1,827,731</u>	<u>715,787</u>

綜合財務狀況表

	十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
物業及設備	366,393	348,513
投資物業	3,774,285	4,709,808
無形資產	10,673	11,583
商譽	87,081	207,571
於合營企業之投資	1,657,569	2,739
於一間聯營公司之投資	1,586,396	2,182,785
貿易應收款項	10 8,352,626	7,884,171
按公平值計入損益之金融資產	1,585,462	1,654,097
遞延稅項資產	18,177	82,736
非流動資產總額	17,438,662	17,084,003
流動資產		
發展中物業	918,433	1,704,873
完成待售物業	3,617,252	5,011,693
貿易應收款項	10 6,231,006	3,051,110
預付款項、其他應收款項及其他資產	3,676,303	2,616,554
預付所得稅	163,779	200,644
按公平值計入損益之金融資產	2,372,579	2,284,993
受限制現金	1,353,143	994,217
初始期限超過三個月之定期存款	1,103,808	2,541,890
現金及現金等值項目	55,229	353,708
流動資產總額	19,491,532	18,759,682
流動負債		
合約負債	1,482,331	2,573,047
貿易及其他應付款項	11 3,858,256	3,744,454
計息銀行及其他借款	7,956,461	4,037,192
即期所得稅應付款	3,454,683	2,125,764
衍生金融工具	19,645	40,134
流動負債總額	16,771,376	12,520,591
流動資產淨值	2,720,156	6,239,091
資產總值減流動負債	20,158,818	23,323,094

綜合財務狀況表 (續)

	附註	十二月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債			
其他應付款項	11	353,223	33,239
計息銀行及其他借款		9,084,558	14,168,825
遞延稅項負債		1,302,085	1,556,936
		<u>10,739,866</u>	<u>15,759,000</u>
非流動負債總值		<u>10,739,866</u>	<u>15,759,000</u>
資產淨值		<u>9,418,952</u>	<u>7,564,094</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
股本		719,442	719,442
永續資本證券		904,416	856,416
儲備		7,694,791	5,889,716
		<u>9,318,649</u>	<u>7,465,574</u>
非控股權益		<u>100,303</u>	<u>98,520</u>
權益總值		<u>9,418,952</u>	<u>7,564,094</u>

附註：

1 一般資料

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

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

年內，本公司之主要業務為投資控股，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國內地(「中國」或「中國內地」)從事物業開發、物業投資、物業管理及其他物業開發相關服務。

本公司董事(「董事」)認為，本公司之控股公司及最終控股公司為融德投資有限公司(「融德」)，乃於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

2.1 呈列基準

於二零二零年十二月三十一日，本集團有總賬面值約為 1,159,000,000 港元之現金及現金等值項目以及初始期限超過三個月之定期存款，其中大部分由本集團於中國內地之附屬公司保存。於同日，本集團有總賬面值約為 7,956,000,000 港元之未償還計息銀行及其他借款於報告期末起一年內到期償還，包括境外借款約 1,897,000,000 港元及於中國內地之境內借款約 6,059,000,000 港元。

鑒於於二零二零年十二月三十一日，本集團有總賬面值約為 7,956,000,000 港元之須於報告期末起一年內到期償還之計息銀行及其他借款，董事於編製綜合財務報表時已審慎考慮本集團未來之流動資金狀況。另外，本集團擁有已訂約但尚未於綜合財務報表撥備之資本承擔約 1,790,000,000 港元。

然而，於考慮下列各項後，綜合財務報表乃按本集團可持續經營之假設而編製，及董事認為本集團有足夠營運資金為自二零二零年十二月三十一日起計未來十二個月之經營提供資金：

- (i) 本集團的備用信貸融資額度；
- (ii) 本集團的銀行及其他貸款的再融資計劃；及
- (iii) 本集團自報告期末起計未來十二個月的估計現金流量，尤其是(a)計入變現資產、銷售完成待售物業以及預售發展中物業的未來計劃；及(b)本集團計劃獲得其他融資活動。

2.2 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具乃按公平值計量。本財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數(千港元)。

2.3 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度的財務報表中首次採納二零一八年度財務報告的概念框架以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大的定義

二零一八年度財務報告的概念框架及經修訂香港財務報告準則的性質及影響說明如下：

- (a) 二零一八年度財務報告的概念框架(「概念框架」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務表現的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該框架亦闡明了管理、審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架不會對本集團的財務狀況及表現有任何重大影響。

2.3 會計政策及披露的變動(續)

- (b) 香港財務報告準則第3號修訂本澄清業務的定義，並就其提供額外指引。該等修訂明確說明，就可視為業務的一組整合活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入和所取得的重要過程是否共同對形成產出的能力有重大貢獻。該等修訂亦已收窄產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並引入公允價值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本旨在解決以替換無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準之前期間影響財務申報的問題。該等修訂提供可在引入替換無風險利率前的不確定期間內繼續進行對沖會計的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現有任何影響。
- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本重新界定重要性。根據新定義，可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該信息為重要。該等修訂澄清，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍，或兩者兼而有之。該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現有任何重大影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分業務單元，擁有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部從事物業發展及銷售；
- (b) 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。

管理層分別監察本集團經營分部的業績，以決定資源分配及表現評估。分部表現乃根據可呈報的分部損益(按經調整除稅前損益計量)進行評估。經調整除稅前損益與本集團除稅前的計量方式一致，惟該等計量不包括衍生金融工具的公平值變動、分佔一間合營企業之溢利／虧損、分佔一間聯營公司之溢利／虧損、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、受限制現金、初始期限超過三個月之定期存款以及現金及現金等值項目，原因是該等資產按組別基準進行管理。

分部負債不包括銀行及其他借款(租賃負債除外)、即期所得稅應付款、遞延稅項負債及衍生金融工具，原因是該等負債按組別基準進行管理。

3. 經營分部資料 (續)

截至二零二零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 千港元	總計 千港元
分部收入：(附註4)				
銷售予外部客戶	<u>4,384,023</u>	<u>2,063,545</u>	<u>177,230</u>	<u>6,624,798</u>
分部業績	<u>568,220</u>	<u>2,915,145</u>	<u>20,112</u>	<u>3,503,477</u>
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益淨額				20,489
出售一間附屬公司				2,037,683
應佔一間聯營公司虧損				(134,691)
應佔合營企業虧損				(21,206)
企業及其他未分配開支				(12,670)
融資成本(租賃負債利息除外)				(1,515,768)
計入其他開支之投資一間聯營公司之減值				(539,757)
除稅前溢利				3,337,557
所得稅開支				(1,112,361)
本年度溢利				<u>2,225,196</u>
分部資產	<u>8,457,684</u>	<u>18,386,408</u>	<u>4,152,512</u>	30,996,604
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>5,933,590</u>
資產總值				<u>36,930,194</u>
分部負債	<u>5,448,601</u>	<u>—</u>	<u>258,791</u>	5,707,392
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>21,803,850</u>
負債總值				27,511,242
其他分部資料：				
折舊	10,654	—	—	10,654
攤銷	1,569	—	—	1,569
資本支出*	894	—	9,472	10,366
投資物業之公平值虧損淨額	—	—	97,233	97,233
金融資產減值	—	440,689	—	440,689
商譽減值	126,876	—	—	126,876
存貨減值	53,707	—	—	53,707
貿易應收款項撇銷	—	—	11,832	11,832
其他應收款項撇銷	19,059	—	—	19,059

* 資本支出包括物業及設備、投資物業以及無形資產之添置。

3. 經營分部資料(續)

截至二零一九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 千港元	總計 千港元
分部收入：(附註4)				
銷售予外部客戶	2,540,074	1,370,492	164,248	4,074,814
分部業績	540,247	1,608,304	526,236	2,674,787
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益淨額				29,137
應佔一間聯營公司溢利				144,797
融資成本(租賃負債利息除外)				(1,503,924)
除稅前溢利				1,344,797
所得稅開支				(625,300)
本年度溢利				719,497
分部資產	10,105,468	14,752,633	4,758,999	29,617,100
對賬：				
企業及其他未分配資產				6,226,585
資產總值				35,843,685
分部負債	6,182,561	—	188,421	6,370,982
對賬：				
企業及其他未分配負債				21,908,609
負債總值				28,279,591
其他分部資料：				
折舊	4,638	—	—	4,638
攤銷	1,629	—	—	1,629
資本支出*	91,082	—	244,287	335,369
投資物業之公平值收益淨額	—	—	384,868	384,868
金融資產減值	28,650	171,646	—	200,296

* 資本支出包括物業及設備、投資物業及無形資產之添置。

3. 經營分部資料(續)

地區資料

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

主要客戶資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度，收入約1,612,413,000港元(二零一九年：1,045,058,000港元)乃來自一名單一關聯方客戶，該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，收入約2,098,941,000港元乃來自一名單一客戶，該等收入乃歸屬於物業發展分部。

4. 收入、其他收入及收益

本集團收入之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	4,384,023	2,540,074
其他來源收入		
城區改建項目之融資部分收入	2,063,545	1,370,492
投資物業經營租賃之租金收入：		
— 固定租賃款項	177,230	164,248
	<u>6,624,798</u>	<u>4,074,814</u>

本集團其他收入及收益之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息收入	162,934	351,264
管理服務收入	85,949	53,555
衍生金融工具之公平值收益	20,489	29,137
出售投資物業收益	8,240	—
匯兌差異淨額	865,753	—
其他	771	2,023
	<u>1,144,136</u>	<u>435,979</u>

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	1,852,028	1,743,840
收益合約產生之利息開支	83,791	76,466
租賃負債利息	1,588	—
利息開支總額	1,937,407	1,820,306
減：資本化之利息	(420,051)	(316,382)
	<u>1,517,356</u>	<u>1,503,924</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售物業成本	3,400,858	1,987,553
物業及設備折舊	2,208	2,569
使用權資產折舊	8,446	2,069
攤銷	1,569	1,629
衍生金融工具之公平值收益淨額	(20,489)	(29,137)
未計入租賃負債計量之租賃款項	2,898	7,902
核數師酬金	4,500	4,700
匯兌差異淨額	(865,753)	254,697
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
工資及薪金	174,817	147,785
退休福利計劃供款	8,429	6,853
	<u>183,246</u>	<u>154,638</u>
金融資產減值		
貿易應收款項減值淨額	407,927	171,646
按金及其他應收款項減值	32,762	28,650
	<u>440,689</u>	<u>200,296</u>
存貨減值	53,707	—
商譽減值	126,876	—
投資一間聯營公司之減值	539,757	—
貿易應收款項撇銷	11,832	—
其他應收款項撇銷	19,059	—
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)	48,053	33,065
	<u>48,053</u>	<u>33,065</u>

7. 所得稅

由於本集團本年度在香港並無產生任何應課稅溢利(二零一九年：無)，故並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地之應課稅溢利之稅項乃按本集團大部份附屬公司業務所在城市之稅率計算。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期：		
中國企業所得稅	845,743	233,985
中國土地增值稅	522,156	153,149
	<u>1,367,899</u>	<u>387,134</u>
遞延	<u>(255,538)</u>	<u>238,166</u>
本年度稅項開支總額	<u><u>1,112,361</u></u>	<u><u>625,300</u></u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本年度溢利(就與永續資本證券有關的分派作出調整)及本年度已發行的普通股加權平均數7,194,417,247(二零一九年：7,192,307,411)股計算。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度就攤薄呈列之每股基本盈利金額並無作出調整，原因是認股權證之影響對所呈列之每股基本盈利金額具反攤薄作用。

每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	二零二零年	二零一九年
母公司權益持有人應佔溢利(千港元)	2,242,404	747,225
與永續資本證券有關的分派(千港元)	<u>(48,000)</u>	<u>(48,000)</u>
計算每股基本及攤薄盈利所用的 溢利(千港元)	<u><u>2,194,404</u></u>	<u><u>699,225</u></u>
本年度已發行普通股之加權平均數(千股)	<u><u>7,194,417</u></u>	<u><u>7,192,307</u></u>

9. 股息

於應屆股東周年大會上將提呈就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付分別每股1港仙的末期股息及每股9港仙的特別股息，股息合共為719,442,000港元。此等應付股息並未於本綜合財務報表反映。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
建議末期股息 — 每股普通股1港仙 (二零一九年：無)	71,944	—
建議特別股息 — 每股普通股9港仙 (二零一九年：無)	647,498	—
	<u>719,442</u>	<u>—</u>

10. 貿易應收款項

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自物業銷售及租金收入的應收款項	(a)	82,942	62,209
城區改建項目應收款項	(b)	15,021,530	11,107,943
減：減值撥備		<u>(520,840)</u>	<u>(234,871)</u>
		14,583,632	10,935,281
分類作非流動資產之部分		<u>(8,352,626)</u>	<u>(7,884,171)</u>
流動部分		<u>6,231,006</u>	<u>3,051,110</u>

附註：

(a) 於報告期末，物業銷售及租金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賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現時至180日	75,272	38,617
181至365日	7,477	9,642
超過365日	193	13,950
	<u>82,942</u>	<u>62,209</u>

(b) 於報告期末，地區改建之應收款項基於產生日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	7,073,389	5,977,802
一至兩年	3,612,492	4,390,328
超過兩年	4,335,649	739,813
	<u>15,021,530</u>	<u>11,107,943</u>

11. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付款項及應付票據	2,207,549	2,107,060
其他應付款項	2,003,930	1,670,633
	<u>4,211,479</u>	<u>3,777,693</u>
分類作流動負債之部分	<u>(3,858,256)</u>	<u>(3,744,454)</u>
非流動部分	<u>353,223</u>	<u>33,239</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	2,131,531	2,077,350
超過一年	76,018	29,710
	<u>2,207,549</u>	<u>2,107,060</u>

12. 比較金額

比較綜合財務狀況表已予重新呈列，並已予重新分類及重列以符合本年度的呈列方式。

其他資料

購買、出售或贖回股份

於二零二零財政年度，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二零二零財政年度均已遵守守則所載之規定準則。

企業管治

董事認為，本公司在二零二零財政年度均有遵守上市規則附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）的適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文第E.1.2條除外。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席（「主席」）須參加本公司股東週年大會。主席朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）由於另有事務處理而未能參加於二零二零年六月十五日舉行之本公司股東週年大會。

股息

董事建議就二零二零財政年度派付末期股息每股1港仙（二零一九財政年度：無）（「末期股息」）及特別股息每股9港仙（二零一九財政年度：無）（「特別股息」），均須於二零二一年六月十一日舉行的本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上獲本公司股東（「股東」）批准。

待股東於股東週年大會上批准後，預期末期股息及特別股息將於二零二一年八月二十七日或前後派付予於二零二一年六月十八日名列本公司股東名冊之股東。為符合資格獲派末期股息及特別股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年六月十八日（星期五）下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二一年六月十一日(星期五)下午二時十五分假座中國廣州市天河區馬場路慶億街3號珠光新城國際中心B座19樓1號會議室召開。股東週年大會通告將於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發並將適時寄發予股東。

釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之權利之記錄日期將為二零二一年六月七日(星期一)。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年六月七日(星期一)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

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二零二零財政年度之綜合業績，並與管理層討論有關稽核、內部監控及財務報告事項。

安永會計師事務所之工作範圍

本公告所載有關本集團二零二零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二零二零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根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之核證工作，因此安永會計師事務所並未就本公告發表任何核證意見。

刊發二零二零年年報

本公司於二零二零財政年度之年報(包含上市規則附錄十六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，並將於適當時候寄發予本公司股東。

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，二零二一年三月三十日

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、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)。