

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)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度之
全年業績公告**

茲提述珠光控股集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司「本集團」)日期為二零二二年三月三十日之公告(「**先前業績公告**」)，內容有關截至二零二一年十二月三十一日止年度(「**二零二一財政年度**」)之未經審核全年業績；及本公司日期為二零二二年三月二十五日之公告，內容有關(其中包括)延遲刊發本公司二零二一財政年度經審核年度業績公告。

本公司董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然宣佈，本公司之核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則完成審核本集團二零二一財政年度之綜合財務報表。本集團二零二一財政年度之全年綜合業績連同上一財政年度(「**二零二零財政年度**」)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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
經營分部之收入：		
— 物業發展	895,158	4,384,023
— 項目管理服務	1,893,417	2,063,545
— 物業投資	196,446	177,230
母公司權益持有人應佔本年度溢利	<u>71,018</u>	<u>2,242,404</u>
	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
資產總值	42,897,797	36,930,194
負債總值	33,821,494	27,511,242
權益總值	<u>9,076,303</u>	<u>9,418,952</u>

管理層討論及分析

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

業務回顧

在二零二一年，全球經濟復甦仍受到2019冠狀病毒病（「**COVID-19**」）及其變種肆虐所影響。儘管疫苗接種率有所增加，但COVID-19的確診個案仍持續上升。於回顧年度內，雖然許多國家已有不同程度的放寬封城措施，但由於多國政府採取了嚴格跨境限制及實施不同程度的社交距離措施，商業活動仍然低於疫情前水平。

於回顧年度內，中國房地產市場經歷了高熱至深度調整的轉變。房地產調控下政策持續以「房住不炒」、「因城施策」和穩地價、穩房價、穩預期的主基調不變，但總體調控政策趨緊。此外，中國房地產市場在政府持續去槓桿政策下導致許多房地產開發商出現嚴重的信貸及流動性緊縮。

在二零二一年，亦即「十四五」規劃的第一年，中國政府強調之原則房住不炒定位更加清晰，地產行業已加速向存量時代轉型。《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二零三五年遠景目標的建議》提出，加強城鎮老舊社區改造和社區建設，明確將實施一批重大工程，此與本公司的全資子公司及本公司城市更新組成員廣州珠光城市更新集團有限公司（「**廣州珠光城市更新**」）的持續理念不謀而合。

本公司城市更新組將持續以「城市更新專家」的專業態度為本集團落實做好各城市更新專案工作，確保本集團未來三年最重要的土地供應來源，強化本集團未來發展特色和競爭優勢。本集團亦會加快與其戰略合作夥伴尋找多方面合作，加強並鞏固作為「城市更新專家」行業地位。

本集團將秉承匠人精神，專注提升產品品質，從細節出發，為本集團建造出有高附加值、高利潤且具特色的高品質精品，並為買家提供優質投資價值。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售

於二零二一財政年度，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。本集團於二零二一財政年度的合約銷售額及已售合約建築面積(「**建築面積**」)分別為約1,638,529,000港元及約54,794平方米(「**平方米**」)，較二零二零財政年度分別下跌約62.82%及63.20%。於二零二一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)
珠光金融城壹號	1,281,003	22,954
珠光·新城御景(「 新城御景 」)	156,728	17,360
御景雅苑	78,610	4,820
珠光·雲嶺湖	29,368	2,381
珠光·御景山水花園(「 御景山水花園 」)	18,745	1,221
珠光·天湖御景花園(「 天湖御景 」)	18,107	1,723
天鷹項目	13,668	914
珠光·逸景	2,333	145
	<hr/>	<hr/>
	1,598,562	51,518
停車位	39,967	3,276
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,638,529</u>	<u>54,794</u>

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

預計下列項目將於二零二二年可供銷售，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	367,165	預售／銷售
新城御景	第一季度	55,527	出租／銷售
御景雅苑	第一季度	18,044	銷售
珠光·雲嶺湖	第一季度	359	銷售
御景山水花園	第一季度	26,336	出租／銷售
天湖御景	第一季度	27,423	出租／銷售
天鷹項目	第一季度	6,949	銷售
珠光·逸景	第一季度	17,388	銷售
梅州潮塘項目	第一季度	26,813	出租／銷售
花城御景花園	第一季度	3,898	出租／銷售
珠控國際中心	第一季度	3,345	出租／銷售
珠光新城國際	第一季度	2,432	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)

於二零二一年十二月三十一日，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。該項目之總可售面積為約393,195平方米。於二零二一財政年度，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約22,954平方米之合約銷售額約1,281,003,000港元。

新城御景 — 100% 權益

本集團於二零一六年九月獲得「新城御景」項目。新城御景位於中國廣東省梅州市豐順縣湯南鎮陽光村種王上圍，毗鄰G235國道線，一個以溫泉資源聞名的縣城，溫泉資源為其主要旅遊景點。該項目佔地面積約280,836平方米，總可售面積約310,657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。第三期亦於二零二零財政年度開始交付。於二零二一財政年度，第一期、第二期及第三期已交付總建築面積分別為約792平方米、3,176平方米及8,132平方米。於二零二一財政年度，總建築面積約10,660平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。於二零二一財政年度，「新城御景」錄得建築面積約17,360平方米之合約銷售額約156,728,000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財政年度發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場。於二零二一年十二月三十一日，該項目交付之總建築面積約13,727平方米。於二零二一財政年度，「御景雅苑」錄得建築面積約4,820平方米之合約銷售額約78,610,000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，總建築面積約為126,657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，而酒店將留作本集團的長期資產。

於二零二一年十二月三十一日，第一期及第二期已分別交付總建築面積約21,362平方米及約17,933平方米，其中第二期項下約2,326平方米已於二零二一財政年度交付。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零二二年交付。於二零二一財政年度，「珠光·雲嶺湖」錄得建築面積約2,381平方米之合約銷售額約29,368,000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，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。於二零二一年十二月三十一日，該項目交付之總建築面積約20,300平方米。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。

總建築面積約2,761平方米的物業已於二零二一財政年度租出。於二零二一財政年度，「御景山水花園」錄得建築面積約1,221平方米之合約銷售額約18,745,000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。

於二零二一年十二月三十一日，第一期及第二期已分別交付總建築面積約93,018平方米及約45,359平方米，其中第二期項下約160平方米已於二零二一財政年度交付。於二零二一財政年度，「天湖御景」錄得建築面積約1,723平方米之合約銷售額約18,107,000港元。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

天鷹項目 — 100% 權益

「天鷹項目」位於中國廣東省廣州市從化區江浦街，毗鄰G105國道，僅十分鐘車程便可到達從化中心商業服務區，一小時車程則可到達廣州市。該項目的佔地面積及可供出售總建築面積分別為約22,742平方米及約59,679平方米。該項目將開發為配備有商舖及若干公共設施的低密度時尚住宅綜合項目，已於二零一九年竣工。於二零二一年十二月三十一日，已交付總建築面積約50,026平方米，其中約1,583平方米已於二零二一財政年度交付。於二零二一財政年度，「天鷹項目」錄得建築面積約914平方米之合約銷售額約13,668,000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。於二零二一年十二月三十一日，第一期及第二期可供出售總建築面積分別約76,115平方米及約70,172平方米已交付。第一期及第二期項下總建築面積約2,366平方米已於二零二一財政年度交付。於二零二一財政年度，「珠光·逸景」錄得建築面積約145平方米之合約銷售額約2,333,000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。該項目的第一期佔地面積及可供開發建築面積分別為約46,793平方米及約55,248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)

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」。本項目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。於二零二一年十二月三十一日，該項目累計交付的總建築面積約為87,013平方米。

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109,824平方米。於二零二一年十二月三十一日，已售出寫字樓及停車位的總建築面積約43,824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。本集團指定該物業的約62,655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28,909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。於二零二一年十二月三十一日，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。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團於中國的土地儲備合共約為903,970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同意提供農村土地（「**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服務協議，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。

於二零二一財政年度，本集團錄得項目管理服務分部收益約1,893,417,000港元，而二零二零財政年度則錄得約2,063,545,000港元。該經營分部產生之收入減少主要歸因於本集團於二零二一財政年度訂立之項目管理服務協議數目減少所致。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，進一步發展項目管理服務以擴大收入來源。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業投資

於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約62,655平方米(二零二零年十二月三十一日：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15,918平方米(二零二零年十二月三十一日：14,832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(二零二零年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約19,058平方米(二零二零年十二月三十一日：18,483平方米)的位於中國廣東省之若干商業物業作為投資物業。於二零二一財政年度，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196,446,000港元，與二零二零財政年度約177,230,000港元相比上升約10.8%。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。

重大收購及出售事項

於二零二一財政年度，本集團已完成下列重大收購：

於二零二零年十二月七日，本公司之全資附屬公司保鋒投資有限公司(「**保鋒**」)(作為買方)與廣東珠光集團有限公司(「**廣東珠光集團**」)(作為賣方)訂立協議(「**第二份AEC協議**」)，據此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發展汽車城有限公司(「**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**」)。廣州項目公司持有一個位於廣州市天河區的城市更新項目「**珠光金融城壹號**」的權益，詳情載於本公告「管理層討論及分析」一節中「業務回顧 – 物業發展及銷售 – 珠光金融城壹號 – 100%權益」一段。於訂立第二份AEC協議前，本集團已持有廣州項目公司之51%股權。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。

管理層討論及分析 (續)

重大收購及出售事項 (續)

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及二零二一年三月二十五日之公告以及本公司日期為二零二零年十二月二十四日之通函。

除第二次AEC收購事項外，本集團於二零二一財政年度並無其他重大收購事項或出售事項。

展望

展望二零二二年環球經濟將不穩定及充滿挑戰。雖然新冠疫情的控制在全球範圍內取得一定成效，但疫情仍有可能出現反覆。全球通脹的上升、加息步伐的提前和加快、量化寬鬆政策的逐步退出和疫情對全球供應鏈的衝擊等都會對全球經濟增長和金融市場帶來不確定性。

中國經濟雖然率先從疫情中恢復並實現了強勁的反彈，但疫情的可能反覆、消費動能的疲弱、全球供應鏈的不穩定和房地產下行的風險都會對中國二零二二年的經濟增長帶來挑戰。在房地產政策方面，政府的調控政策將繼續保持連續性和穩定性，「房住不炒」、「因城施策」和穩地價、穩房價和穩預期的調控政策基調將保持不變。

二零二二年，本集團之待售貨量仍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二零二二年的重點銷售區域，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發展以滿足其需求的策略。由於未來本集團將繼續透過城市更新項目取得土地資源，故其將發揮本集團之競爭優勢及強項，提振其城市更新業務。此外，本集團亦會繼續透過與其合作夥伴尋找多方面合作加強並鞏固作為「城市更新專家」行業地位。

在二零二二年，本集團將圍繞「優化結構，強化能力提品質」的策略，努力克服中國房地產市場出現較大調整帶來的挑戰。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

收入

於二零二一財政年度，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。本集團於二零二一財政年度的總收入約2,985,021,000港元(二零二零財政年度：6,624,798,000港元)，與二零二零財政年度相比減少約54.9%。

於二零二一財政年度之物業發展收入約895,158,000港元(二零二零財政年度：4,384,023,000港元)。該減少主要由於(1)本集團於二零二零財政年度確認的物業銷售收入約2,103,445,000港元乃來自本集團於二零二零財政年度出售其於廣州御嘉投資有限公司(「廣州御嘉」)持有的全部股權(廣州御嘉持有用作出售之一幢辦公及商業大廈及停車位)，而本集團於二零二一財政年度並無相關銷售收入；及(2)本集團於二零二一財政年度的物業交付數目減少所致。

於二零二一財政年度，項目管理服務分部為本集團總收入貢獻收入約1,893,417,000港元(二零二零財政年度：2,063,545,000港元)。該減少主要由於本集團於二零二一財政年度訂立之項目管理服務協議的數量減少所致。

本集團於二零二一財政年度租賃收入較二零二零財政年度錄得約10.8%的上升。租金收入由二零二零財政年度約177,230,000港元增加至二零二一財政年度約196,446,000港元，主要是由於本集團於二零二一財政年度已出租的投資物業建築面積增加所致。

毛利

於二零二一財政年度，本集團錄得毛利約2,262,611,000港元(二零二零財政年度：3,223,940,000港元)。該減少乃主要由於本集團於二零二一財政年度的物業銷售收入減少。

投資物業之公平值收益／(虧損)淨額

於二零二一財政年度，本集團錄得投資物業之公平值收益淨額約77,679,000港元，而二零二零財政年度則為投資物業之公平值淨虧損約97,233,000港元。於二零二一財政年度錄得投資物業之公平值收益淨額主要由於「珠控國際中心」(由本集團持有作出售及投資用途的物業，其部份建築面積於二零二一年十二月三十一日分類為投資物業)於二零二一財政年度租出的建築面積有所增加所致。

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於二零二一財政年度減少至約 623,983,000 港元 (二零二零財政年度：1,144,136,000 港元)。該減少乃主要由於本集團於二零二一財政年度的外匯收益減少至約 406,130,000 港元，而本集團於二零二零財政年度則錄得約 865,753,000 港元。

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二零二零財政年度約 461,334,000 港元增加至二零二一財政年度約 503,651,000 港元。該增加主要是由於二零二一財政年度企業活動之本集團已付及應付專業費用及員工成本有所增加。

其他開支

本集團之其他開支從於二零二零財政年度的約 763,495,000 港元減少至於二零二一財政年度的約 660,345,000 港元。其他開支主要包括 (1) 於二零二一財政年度根據適用會計政策就重新計量合營企業已有權益錄得虧損約 250,285,000 港元 (二零二零財政年度：無)，而此與本集團當時持有之廣州項目公司之 51% 股權有關；(2) 本集團就二零二一財政年度錄得之衍生金融工具之公平值虧損淨額約 116,147,000 港元 (在對本公司於二零一九年發行且於二零二一年十二月三十一日尚未行使之認股權證 (「二零一九年認股權證」) 進行公平值評估後) 與本集團於二零二零財政年度錄得之衍生金融工具之公平值收益淨額約 20,489,000 港元之比較；(3) 就二零二一財政年度錄得之商譽減值約 128,292,000 港元 (二零二零財政年度：126,876,000 港元)；及 (4) 就二零二一財政年度錄得之發展中物業及持作出售之已完成物業之減值約 103,393,000 港元 (二零二零財政年度：53,707,000 港元)。

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二零二零財政年度約 367,802,000 港元增加至二零二一財政年度約 381,434,000 港元。該增加主要是由於二零二一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項目管理服務) 公平值增加所致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

應佔一間聯營公司虧損

於二零二一財政年度，應佔本公司一間聯營公司虧損約為429,391,000港元(二零二零財政年度：134,691,000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。本集團於二零二一年十二月三十一日持有銀建已發行股本中約29.56%的權益。

融資成本

於二零二一財政年度，本集團融資成本約1,510,796,000港元(二零二零財政年度：1,517,356,000港元)，為二零二一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。融資成本減少主要由於本集團於二零二一財政年度產生的借款成本減少所致。

所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)、土地增值稅(「**土地增值稅**」)及遞延稅項。於二零二一財政年度，企業所得稅約327,988,000港元(二零二零財政年度：845,743,000港元)、土地增值稅約50,020,000港元(二零二零財政年度：522,156,000港元)及遞延稅項抵免約41,764,000港元(二零二零財政年度：255,538,000港元)入賬列作本集團之所得稅開支總額約336,244,000港元(二零二零財政年度：1,112,361,000港元)。於二零二一財政年度之所得稅開支總額減少乃主要由於與二零二零財政年度相比，於二零二一財政年度本集團所產生之須繳納所得稅之收入減少所致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

本年度溢利

本集團於二零二一財政年度之溢利約為109,616,000港元(二零二零財政年度：2,225,196,000港元)，與二零二零財政年度相比減少約95.1%。溢利減少乃主要歸因於(1)本集團於二零二一財政年度的物業銷售收入約895,158,000港元較二零二零財政年度的約4,384,023,000港元減少，主要由於(a)本集團於二零二零財政年度出售其於廣州御嘉(其持有用作出售之一幢辦公及商業大廈及停車位)的全部股權，使本集團於二零二零財政年度確認出售物業的銷售收入約2,103,445,000港元，而本集團於二零二一財政年度並無產生該等銷售收入；及(b)本集團於二零二一財政年度的物業交付數目減少所致；(2)本公司於二零二零財政年度出售其在廣州御宏投資有限公司的全部股權，實現出售附屬公司收益約2,037,683,000港元，而於二零二一財政年度並無此項收益；(3)本公司於二零二一財政年度應佔其聯營公司銀建的虧損增加至約429,391,000港元(二零二零財政年度：應佔虧損約134,691,000港元)，有關銀建於二零二一財政年度產生的虧損增加原因乃載列於銀建日期為二零二二年四月二十一日的公告中；及(4)本集團於二零二一財政年度錄得的外匯收益減少至約406,130,000港元，較二零二零財政年度錄得的約865,753,000港元有所減少。

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。本集團並無季節性的借款需求。

現金水平

於二零二一年十二月三十一日，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2,063,976,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,512,180,000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：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	9,287,055	5,671,151
銀行貸款 — 無抵押及有擔保	—	236,849
優先票據 — 有抵押	1,841,783	2,438,908
其他借款 — 有抵押	8,020,308	8,580,261
其他借款 — 無抵押及有擔保	40,000	100,000
租賃負債	6,850	13,850
	<u>19,195,996</u>	<u>17,041,019</u>

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，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745,260,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,037,773,000港元)、約16,113,464,000港元(二零二零年十二月三十一日：13,281,930,000港元)及約2,337,272,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,721,316,000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7.76%至12.4%(二零二零年十二月三十一日：3%至14%)之固定利率計息。約25.46%(二零二零年十二月三十一日：41.58%)的銀行貸款乃按介乎0.95%至13%(二零二零年十二月三十一日：2.35%至13%)之固定利率計息，而餘下74.54%(二零二零年十二月三十一日：58.42%)的銀行貸款則按浮動利率計息。

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)

- (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。於二零二一年十二月三十一日,本集團資產負債比率為65%(二零二零年十二月三十一日:61%)。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日,本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約9,287,000,000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、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項目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)本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保;及(viii)由執行董事朱慶淞先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。有抵押銀行貸款包括(1)於二零二二年一月到期之本金額為人民幣750,000,000元之銀行貸款;(2)於二零二二年三月到期之本金額為2,150,000港元之銀行貸款;(3)於二零二二年四月到期之本金額為人民幣300,000,000元之銀行貸款;(4)於二零二二年六月到期之本金額為人民幣40,000,000元之銀行貸款;(5)於二零二二年六月到期之本金額為104,500,000港元之銀行貸款;(6)於二零二二年六月到期之本金額為5,770,000美元之銀行貸款;(7)於二零二二年六月到期之本金額為92,640,000港元之銀行貸款;(8)於二零二二年八月到期之本金額為人民幣10,000,000元之銀行貸款;(9)於二零二二年八月到期之本金額為207,450,000港元之銀行貸款;(10)於二零二二年九月到期之本金額為人民幣10,000,000元之銀行貸款;(11)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;(12)於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣10,000,000元之銀行貸款;(13)於二零二三年八月到期之本金額為人民幣2,500,000,000元之銀行貸款;(14)於二零二三年八月到期之本金額為人民幣5,000,000元之銀行貸款;(15)於二零二三年八月到期之本金額為57,770,000美元之銀行貸款;(16)須於五年內分期償還之本金額為人民幣3,097,310,000元之銀行貸款(最後一期於二零二四年十二月到期);(17)於二零三三年二月到期之本金額為人民幣200,000,000元之銀行貸款;及(18)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。

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) 於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還之二零一九年優先票據，本金總額為242,850,000美元(相當於約1,842,000,000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」)、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」)、南興控股有限公司、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、豐順國際、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、智博、通利、泰恒、雅豪投資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)

- (e) 於二零二一年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約 8,020,000,000 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 525,000,000 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 (最後一期於二零二二年一月到期)；(2) 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；(3) 須於五年內分期償還之本金額為人民幣 1,104,300,000 元之貸款 (最後一期於二零二二年六月到期)；(4) 於二零二二年十月到期之本金額為 290,000,000 港元之孖展貸款；(5) 於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣 450,000,000 元之貸款；(6) 於二零二三年一月到期之本金額為人民幣 2,400,000,000 元之貸款；(7) 於二零二三年十二月到期之本金額為人民幣 220,000,000 元之貸款；(8) 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 (9) 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。
- (f) 於二零二一年十二月三十一日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款 40,000,000 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二零二二年四月到期之本金額為 40,000,000 港元之貸款。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

發行永續資本證券

於二零二一年十一月三十日，本公司向本公司控股股東(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))融德發行本金總額為250,000,000港元按分派年利率8%計息之永續資本證券(「二零二一年永續證券」)。二零二一年永續證券並無固定贖回日期，且本公司可選擇隨時及於其發行後不時贖回全部或部分證券。儘管本公司應於每六個月支付分派，本公司可全權酌情選擇遞延(全部或部分)任何分派(包括任何拖欠分派)至下一個分派支付日期。發行二零二一年永續證券之所得款項用於為本集團之公司資金需求撥付資金。

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：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 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>4,746,698</u>	<u>3,643,803</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，本集團於二零二一年十二月三十一日並無重大或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。

管理層討論及分析 (續)

匯率

於二零二一財政年度，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。於二零二一財政年度，本集團並無採納任何金融工具作為對沖用途。然而，本集團將會不斷評估其面對之外匯風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共僱用927名員工於香港及中國工作(二零二零年十二月三十一日：289名)。本集團員工人數增加主要是由於本集團物業發展分部於二零二一財政年度最後一個季度增聘員工，以應對該分部的業務需求，符合本集團業務發展。於二零二一財政年度，本集團的整體員工成本約為267,000,000港元(二零二零財政年度：183,200,000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。於二零二一財政年度，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。

於二零二一財政年度，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

截至二零二一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	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4	2,985,021	6,624,798
銷售成本		(722,410)	(3,400,858)
毛利		2,262,611	3,223,940
投資物業之公平值收益／(虧損)淨額		77,679	(97,233)
其他收入及收益	4	623,983	1,144,136
出售附屬公司之收益		33,183	2,037,683
議價收購收益		257,505	—
銷售及營銷開支		(50,416)	(69,901)
行政費用		(453,235)	(391,433)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		381,434	367,802
金融資產減值虧損淨額		(80,344)	(440,689)
其他開支		(660,345)	(763,495)
融資成本淨額	5	(1,510,796)	(1,517,356)
應佔一間聯營公司虧損		(429,391)	(134,691)
應佔合營企業虧損		(6,008)	(21,206)
除稅前溢利	6	445,860	3,337,557
所得稅開支	7	(336,244)	(1,112,361)
本年度溢利		109,616	2,225,196
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		71,018	2,242,404
非控股權益		38,598	(17,208)
		109,616	2,225,196
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	0.29	30.50

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
本年度溢利	109,616	2,225,196
本年度其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益：		
換算海外業務的匯兌差額	(48,448)	(428,722)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	36,713	81,730
年內出售海外業務之重新分類調整	(32,963)	(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	(44,698)	(393,794)
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虧損	—	(3,671)
本年度其他全面虧損，扣除稅項	(44,698)	(397,465)
本年度全面收益總額	64,918	1,827,731
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	23,603	1,853,075
非控股權益	41,315	(25,344)
	64,918	1,827,731

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	十二月三十一日	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
物業及設備	784,618	366,393
投資物業	4,537,957	3,774,285
無形資產	9,241	10,673
商譽	—	87,081
於合營企業之投資	12,108	1,657,569
於一間聯營公司之投資	1,193,718	1,586,396
貿易應收款項	10 2,037,831	8,352,626
按公平值計入損益之金融資產	43,872	1,585,462
遞延稅項資產	5,168	18,177
非流動資產總額	8,624,513	17,438,662
流動資產		
發展中物業	11,517,439	918,433
完成待售物業	2,502,264	3,617,252
貿易應收款項	10 13,608,061	6,231,006
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,470,085	3,676,303
預付所得稅	201,105	163,779
按公平值計入損益之金融資產	1,910,354	2,372,579
受限制現金	1,087,606	1,353,143
初始期限超過三個月之定期存款	892,746	1,103,808
現金及現金等值項目	83,624	55,229
流動資產總額	34,273,284	19,491,532
流動負債		
合約負債	2,386,942	1,482,331
貿易及其他應付款項	11 5,517,933	3,858,256
計息銀行及其他借款	7,623,362	7,956,461
所得稅應付款	3,668,060	3,454,683
衍生金融工具	121,781	19,645
流動負債總額	19,318,078	16,771,376
流動資產淨值	14,955,206	2,720,156
資產總值減流動負債	23,579,719	20,158,818

綜合財務狀況表 (續)
於二零二一年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債			
其他應付款項	11	470,397	353,223
計息銀行及其他借款		11,572,634	9,084,558
遞延稅項負債		2,460,385	1,302,085
		<u>14,503,416</u>	<u>10,739,866</u>
非流動負債總值		<u>14,503,416</u>	<u>10,739,866</u>
資產淨值		<u>9,076,303</u>	<u>9,418,952</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		722,564	719,442
永續資本證券		1,204,169	904,416
儲備		7,007,952	7,694,791
		<u>8,934,685</u>	<u>9,318,649</u>
非控股權益		141,618	100,303
		<u>141,618</u>	<u>100,303</u>
權益總值		<u>9,076,303</u>	<u>9,418,952</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**」)從事物業發展、物業投資、物業管理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

於二零二一年十二月三十一日，儘管本集團錄得流動資產淨額14,955,000,000港元，本集團於報告期間完結時起計一年內到期償還之未償計息銀行及其他借款達7,623,000,000港元，當中包括離岸借款2,641,000,000港元及中國內地之境內借款4,982,000,000港元，本集團976,000,000港元之現金及現金等值項目及定期存款(初始年期超過三個月)之其中大部分由本集團在中國內地的附屬公司保管。除上述須於一年內償還之銀行及其他借款外，本集團擁有已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔1,603,000,000港元。鑑於房地產市場普遍放緩，加上資本市場的融資市況欠佳，本集團可能需要比預期更長的時間來變現來自其物業出售的現金及/或從外部融資獲得現金以履行其償還貸款之責任。

鑒於上述情況，董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，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。本集團已實施以下計劃以解決未來十二個月的財務需求：

- (a) 於本年內及年末後，本集團已終止若干城區改建項目及物業管理服務合約。截至二零二一年十二月三十一日的相關未收回應收款項972,000,000港元已於本公告日期償還，而餘下的3,084,000,000港元計劃於二零二二年償還；

2.1 呈列基準 (續)

- (b) 年末後，本集團成功完成與一名獨立第三方的融資安排，本金總額為2,446,000,000港元。於本公告日期，已收到本金1,223,000,000港元，而954,000,000港元預期將於二零二二年收到及餘下269,000,000港元於二零二二年後收到；
- (c) 本集團正積極與若干銀行及其他借款的放款人就借款再融資進行磋商。此外，本集團正積極與多家金融機構洽談以合理成本獲得新融資；
- (d) 本集團將繼續採取措施加快發展中物業及完成物業的預售及銷售，以及加快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行政成本及管理其資本支出；及
- (f) 最終控股公司融德投資有限公司已向本公司出具財務支持函，以確保本集團在報告年度結束當日起計十二個月能夠清償到期債務，且於本集團不會令其財務狀況出現減值且不會大規模縮減經營規模而能保持繼續經營之情況前，不會要求償還任何應付融德之款項。

董事已審閱本集團自報告期末起計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，並於可見將來能履行其到期財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的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：

- (i) 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，加快收回未償還的銷售所得款項及應收款項，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；
- (ii) 城市更新項目及物業管理服務的應收款項成功按期收回；及
- (iii) 在需要時成功獲取新的融資來源。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則本集團將會作出調整以將資產價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綜合財務報表內反映。

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（包括所有香港財務報告準則（「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。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二零二一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。

當本公司直接或間接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。

2.2 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

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(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；並確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)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

(i) 經修訂香港財務報告準則的變動

本集團已於本年度的財務報表中首次採納以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號修訂本	二零二一年六月三十日後 與Covid-19相關租金 減免(提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響說明如下：

- (a) 現有利率基準由可替代無風險利率(「無風險利率」)取代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本將處理影響財務申報之過往修訂未有處理的問題。該等修訂提供可行權宜方法，以便就釐定金融資產及負債之合約現金流量基準變動進行會計處理時，毋須調整金融資產及負債之賬面值即可更新實際利率，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革要求就對沖名稱及對沖文件所作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過香港財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被制定為風險組成部分時，該等修訂亦暫停寬免實體須符合可單獨識別的規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已符合可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險的組成部分須於未來24個月成為可單獨識別。此外，該等修訂亦要求實體披露額外資料，以使財務報表之使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略之影響。

2.3 會計政策及披露的變動 (續)

(i) 經修訂香港財務報告準則的變動 (續)

(a) (續)

本集團於二零二一年十二月三十一日持有根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)以港元計值之若干計息銀行及其他借款，以及根據倫敦同業拆放利率(「倫敦同業拆放利率」)及人民幣基準借貸利率以美元計值之若干計息銀行及其他借款。本集團預計香港銀行同業拆息將繼續存在，利率基準改革並未對本集團的香港銀行同業拆息借款造成影響。就倫敦同業拆放利率借款而言，由於該等工具的利率於年內並不會由無風險利率取代，故該修訂本不會對本集團之財務狀況及表現有任何重大影響。倘該等借款的利率於未來期間由無風險利率取代，本集團將於符合「經濟上等同」標準的情況下修改該等工具後採用上述可行權宜方法。預期該等修訂本將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

- (b) 於二零二一年四月公佈的香港財務報告準則第16號修訂本將承租人的可行權宜方法延長十二個月，以選擇就Covid-19疫情的直接後果產生的租金寬減不應用租賃修改會計處理。因此，可行權宜方法適用於以下租金寬減：其租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款，前提是滿足可行權宜方法的其他條件。二零二一年修訂本適用於二零二一年四月一日或之後開始之年度，且應追溯應用，並將初時應用該修訂本的任何累積影響確認為對當前會計期間開始時保留溢利期初餘額的調整。允許提早應用。

本集團已於二零二一年一月一日提前採納該修訂本。然而，本集團尚未收到與Covid-19相關的租金減免，並計劃在適用的應用期限內採用可行權宜方法。

(ii) 會計政策的變動

於本年內，本集團已將綜合現金流量表中有關已付利息分類的會計政策由經營活動更改為融資活動(「政策更改」)，以提供更多可靠且更相關的金融負債所得現金流量資料。董事認為，將本集團借款的所有現金流量作為融資活動反映於現金流量表中更為合適，政策更改可令呈列統一，有利於財務報表使用者了解同一金融負債的所有相關現金流量，並提供更多與同業的可比較資料。

2.3 會計政策及披露的變動(續)

(ii) 會計政策的變動(續)

下文載列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度因政策更改而受影響的各財務報表項目金額：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
來自經營活動之現金流量		
已付利息	<u>1,712,493</u>	<u>1,404,679</u>
與經營活動相關的現金流量增加	<u>1,712,493</u>	<u>1,404,679</u>
來自融資活動之現金流量		
已付利息	<u>(1,712,493)</u>	<u>(1,404,679)</u>
與融資活動相關的現金流量減少	<u>(1,712,493)</u>	<u>(1,404,679)</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

採納政策更改對本集團綜合損益、全面收益、財務狀況及權益變動表概無影響。

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，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及酒店營運；
- (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、出售附屬公司收益、分佔合營企業之溢利／虧損、分佔一間聯營公司之溢利／虧損、計入其他開支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。

3. 經營分部資料 (續)

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、衍生金融工具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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	項目			總計
	物業發展	管理服務	物業投資	
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：				
銷售予外部客戶	895,158	1,893,417	196,446	2,985,021
分部業績				
	(285,183)	2,545,948	228,888	2,489,653
對賬：				
衍生金融工具之公平值虧損淨額				(116,147)
出售附屬公司收益				33,183
應佔一間聯營公司虧損				(429,391)
應佔合營企業虧損				(6,008)
融資成本淨額(租賃負債利息除外)				(1,509,824)
企業及其他未分配開支				(15,606)
除稅前溢利				445,860
所得稅開支				(336,244)
本年度溢利				109,616
分部資產				
	17,484,947	17,395,180	4,668,250	39,548,377
對賬：				
企業及其他未分配資產				3,349,420
資產總值				42,897,797
分部負債				
	7,768,744	—	142,981	7,911,725
對賬：				
企業及其他未分配負債				25,909,769
負債總值				33,821,494

3. 經營分部資料(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	項目			總計
	物業發展	管理服務	物業投資	
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他分部資料：				
折舊	15,717	—	—	15,717
攤銷	1,721	—	—	1,721
資本支出*	419,591	—	—	419,591
投資物業之公平值收益淨額	—	—	(77,679)	(77,679)
金融資產(減值虧損撥回)/減值虧損	(80,955)	161,299	—	80,344
商譽減值	128,292	—	—	128,292
發展中物業及完成待售物業減值	103,393	—	—	103,393

* 資本支出包括物業及設備、投資物業以及無形資產之添置，包括來自收購附屬公司之資產。

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

	項目			總計
	物業發展	管理服務	物業投資	
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：				
銷售予外部客戶	4,384,023	2,063,545	177,230	6,624,798
分部業績				
	568,220	2,915,145	20,112	3,503,477
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益淨額				20,489
出售附屬公司之收益				2,037,683
應佔一間聯營公司虧損				(134,691)
計入其他開支之於一間聯營公司 之投資減值				(539,757)
應佔合營企業虧損				(21,206)
融資成本淨額 (租賃負債利息除外)				(1,515,768)
企業及其他未分配開支				(12,670)
除稅前溢利				3,337,557
所得稅開支				(1,112,361)
本年度溢利				2,225,196
分部資產	8,457,684	18,386,408	4,152,512	30,996,604
對賬：				
企業及其他未分配資產				5,933,590
資產總值				36,930,194
分部負債	5,448,601	–	258,791	5,707,392
對賬：				
企業及其他未分配負債				21,803,850
負債總值				27,511,242

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

	項目			總計
	物業發展	管理服務	物業投資	
	千港元	千港元	千港元	千港元
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
金融資產減值虧損淨額	–	440,689	–	440,689
商譽減值	126,876	–	–	126,876
完成待售物業減值	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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，收入約1,893,417,000港元(二零二零年：1,612,413,000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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約收入		
物業銷售	895,158	4,384,023
其他來源收入		
投資物業經營租賃之租金收入：		
— 固定租賃款項	196,446	177,230
城區改建項目之融資部分收入	1,893,417	2,063,545
	<u>2,985,021</u>	<u>6,624,798</u>

本集團其他收入及收益之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入	112,174	162,934
管理服務收入	76,759	85,949
衍生金融工具之公平值收益	—	20,489
出售投資物業收益	—	8,240
匯兌差異淨額	406,130	865,753
其他	28,920	771
	<u>623,983</u>	<u>1,144,136</u>

5. 融資成本淨額

融資成本淨額之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	1,731,164	1,852,028
收益合約產生之利息開支	49,489	83,791
租賃負債利息	972	1,588
利息開支總額	1,781,625	1,937,407
減：資本化之利息	(270,829)	(420,051)
	<u>1,510,796</u>	<u>1,517,356</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
出售物業成本	722,410	3,400,858
物業及設備折舊	7,271	2,208
使用權資產折舊	8,446	8,446
攤銷	1,721	1,569
衍生金融工具之公平值虧損／(收益)淨額	116,147	(20,489)
未計入租賃負債計量之租賃款項	2,856	2,898
核數師酬金	5,500	4,500
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
工資及薪金	252,026	174,817
退休福利計劃供款	14,933	8,429
	<u>266,959</u>	<u>183,246</u>
金融資產減值		
貿易應收款項減值淨額	161,299	407,927
按金及其他應收款項(減值撥回)／減值	(80,955)	32,762
	<u>80,344</u>	<u>440,689</u>
發展中物業及完成待售物業減值	103,393	53,707
商譽減值	128,292	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
重新計量已有權益虧損	250,285	—
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)	42,460	48,053

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(二零二零年：無)，故並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地之應課稅溢利之稅項乃按本集團大部份附屬公司業務所在司法權區之稅率計算。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期：		
中國企業所得稅	327,988	845,743
中國土地增值稅	50,020	522,156
	<u>378,008</u>	<u>1,367,899</u>
遞延	<u>(41,764)</u>	<u>(255,538)</u>
本年度稅項開支總額	<u><u>336,244</u></u>	<u><u>1,112,361</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7,211,686,820(二零二零年：7,194,417,247)股計算。

截至二零二一年及二零二零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：

	二零二一年	二零二零年
母公司權益持有人應佔溢利(千港元)	71,018	2,242,404
與永續資本證券有關的分派(千港元)	<u>(49,753)</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>21,265</u></u>	<u><u>2,194,404</u></u>
本年度已發行普通股之加權平均數(千股)	<u><u>7,211,687</u></u>	<u><u>7,194,417</u></u>

9. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之股息。

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722,563,000港元，已於截至二零二一年十二月三十一日止年度支付。

10. 貿易應收款項

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自物業銷售及租金的應收款項			
第三方		<u>130,488</u>	<u>82,942</u>
	(a)	<u>130,488</u>	<u>82,942</u>
城市更新項目之應收款項			
關聯方		<u>15,874,404</u>	<u>14,842,398</u>
第三方		<u>343,952</u>	<u>179,132</u>
		<u>16,218,356</u>	<u>15,021,530</u>
減：減值撥備		<u>(702,952)</u>	<u>(520,840)</u>
城市更新項目之應收款項淨額	(b)	<u>15,515,404</u>	<u>14,500,690</u>
總計		<u>15,645,892</u>	<u>14,583,632</u>
分類作非流動資產之部份		<u>(2,037,831)</u>	<u>(8,352,626)</u>
流動部分		<u><u>13,608,061</u></u>	<u><u>6,231,006</u></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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現時至180日	<u>92,280</u>	<u>75,272</u>
181至365日	<u>20,229</u>	<u>7,477</u>
超過365日	<u>17,979</u>	<u>193</u>
	<u><u>130,488</u></u>	<u><u>82,942</u></u>

10. 貿易應收款項(續)

附註：(續)

- (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，本集團有權享有融資部份收入(乃為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而計算得出的固定回報率收入)及相關城市更新項目執行所產生的管理服務收入。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，因金額受限，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。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	2,408,741	7,073,389
一至兩年	6,875,564	3,612,492
兩至三年	2,604,311	4,335,649
超過三年	4,329,740	—
	<u>16,218,356</u>	<u>15,021,530</u>

11. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項及應付票據	3,394,395	2,207,549
應付關聯方款項	235,482	218,724
應付一間合營企業款項	6,115	158,452
應付最終控股公司款項	470,397	344,432
其他應付款項及應計費用	1,122,603	558,922
應付其他稅項	759,338	723,400
	<u>5,988,330</u>	<u>4,211,479</u>
分類作流動負債之部分	<u>(5,517,933)</u>	<u>(3,858,256)</u>
非流動部分	<u>470,397</u>	<u>353,223</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	3,334,468	2,131,531
超過一年	59,927	76,018
	<u>3,394,395</u>	<u>2,207,549</u>

先前業績公告之全年業績與本公告之全年業績之間之重大差異

由於先前業績公告所載財務資料於其刊發日期尚未經本公司核數師審核及同意，以及其後已對該等資料作出調整後，務請本公司股東（「股東」）及潛在投資者注意於先前業績公告所載之全年業績與本公告所披露之全年業績之間之重大差異，根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條就此之主要詳情及理由載列如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (於先前業績 公告披露)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (於本公告 披露)	差異 (千港元)	附註
綜合損益表(摘錄)				
金融資產之減值虧損淨額	52,291	(80,344)	(132,635)	1
其他開支	(778,116)	(660,345)	117,771	2、3及4
應佔一間聯營公司之虧損	(464,511)	(429,391)	35,120	5
除稅前溢利	425,604	445,860	20,256	
本年度溢利	89,360	109,616	20,256	
以下人士應佔：				
母公司權益持有人	50,762	71,018	20,256	6
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)	0.01	0.29	0.28	7

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (於先前業績 公告披露)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (於本公告 披露)	差異 (千港元)	附註
綜合全面收益表(摘錄)				
本年度溢利	89,360	109,616	20,256	
於往後期間可能重新分類至 損益的其他全面(虧損)/收益： 應佔一間聯營公司之 其他全面收益	7,987	36,713	28,726	8
於往後期間可能重新分類至 損益之其他全面虧損淨額	(73,424)	(44,698)	28,726	8
本年度其他全面虧損，扣除稅項	(73,424)	(44,698)	28,726	
本年度全面收益總額	15,936	64,918	48,982	
以下人士應佔：				
母公司權益持有人	(25,379)	23,603	48,982	9

	二零二一年 十二月三十一日 (千港元) (於先前業績 公告披露)	二零二一年 十二月三十一日 (千港元) (於本公告 披露)	差異 (千港元)	附註
綜合財務狀況表(摘錄)				
非流動資產				
於一間聯營公司之投資	931,178	1,193,718	262,540	2、5及8
貿易應收款項	2,054,261	2,037,831	(16,430)	1
非流動資產總額	8,378,403	8,624,513	246,110	
流動資產				
發展中物業	11,605,280	11,517,439	(87,841)	3
完成待售物業	2,509,934	2,502,264	(7,670)	4
貿易應收款項	13,722,314	13,608,061	(114,253)	1
預付款項、其他應收款項及 其他資產	2,472,037	2,470,085	(1,952)	1
流動資產總額	34,485,000	34,273,284	(211,716)	
流動資產淨值	15,166,922	14,955,206	(211,716)	
資產總值減流動負債	23,545,325	23,579,719	34,394	
資產淨值	9,041,909	9,076,303	34,394	
權益				
母公司擁有人應佔權益 儲備	6,973,558	7,007,952	34,394	9
權益總值	9,041,909	9,076,303	34,394	

附註：

1. 該變動乃因於進行預期信貸虧損評估後對金融資產減值虧損作出修改所致。
2. 該變動乃因對於一間聯營公司之投資減值撥備作出修改所致。
3. 該變動乃因對發展中物業減值撥備作出修改所致。
4. 該變動乃因對完成待售物業減值撥備作出修改所致。
5. 該變動乃因對一間聯營公司應佔虧損作出修改所致。
6. 該變動乃因於修改若干損益項目後對母公司權益持有人應佔年內溢利作出修改所致。
7. 該變動乃因對母公司權益持有人應佔年內溢利作出修改所致。
8. 該變動乃因對應佔一間聯營公司之其他全面收益作出修改所致。
9. 該變動乃因於對若干損益項目及其他全面收益項目作出修改後對母公司權益持有人應佔年內其他全面收益總額作出修改所致。

除上文所披露之重大差異及其相應變動外，於先前業績公告所披露之財務資料概無重大變動。

獨立核數師報告摘要

下文為本公司核數師安永會計師事務所之獨立核數師報告摘要：

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

有關持續經營之重大不確定性

我們謹請垂注綜合財務報表附註 1.2，當中闡述儘管 貴集團申報其流動資產淨額為 14,955,000,000 港元，且考慮到本集團於二零二一年十二月三十一日之計息銀行及其他借款達 7,623,000,000 港元而其現金及現金等值項目及定期存款(初始年期超過三個月)達 976,000,000 港元，惟存在可資識別事件或狀況顯示存在有關持續經營之重大不確定性。該等狀況連同綜合財務報表附註 1.2 所載之其他事宜或對 貴集團持續經營能力產生嚴重疑慮。我們之意見並無就此事項作出修改。

其他資料

購買、出售或贖回股份

於二零二一財政年度，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二零二一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，本公司在二零二一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**」)當時生效的適用守則條文，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二零二一年六月十一日舉行之本公司股東週年大會。

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二零二一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二零二一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二零二一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。

刊發二零二一年年報

本公司於二零二一財政年度之年報(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，二零二二年四月二十二日

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)。