

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)

- (1) 截至二零二五年十二月三十一日止年度之
全年業績公告；
及
(2) 恢復買賣

(1) 截至二零二五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」)截至二零二五年十二月三十一日止財政年度(「二零二五財政年度」)之全年綜合業績連同上一財政年度(「二零二四財政年度」)之比較數字如下：

* 所譯中文名稱僅供識別

財務摘要

業績

截至十二月三十一日
止年度

二零二五年 二零二四年
千港元 千港元

經營分部之收入：

| | | |
|---------------|--------------------|--------------------|
| —物業發展 | 230,257 | 242,866 |
| —項目管理服務 | 1,026,876 | 1,144,676 |
| —物業投資及酒店營運 | 133,578 | 198,169 |
| 母公司擁有人應佔本年度虧損 | <u>(6,187,439)</u> | <u>(3,412,327)</u> |

於十二月三十一日

二零二五年 二零二四年
千港元 千港元

| | | |
|------|--------------------|------------------|
| 資產總值 | 29,347,215 | 32,781,140 |
| 負債總值 | 32,283,955 | 29,521,670 |
| 權益總值 | <u>(2,936,740)</u> | <u>3,259,470</u> |

管理層討論及分析

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)或「中國內地」從事物業發展、項目管理及物業投資以及酒店營運。

業務回顧

二零二五年我國房地產市場處於調整期，政策延續了因城施策、保交樓、穩需求、防風險等等措施。二零二五年三月政府工作報告明確「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，釋放剛性與改善性需求，四月中央政治局會議提出「加大高品質住房供給」「優化存量商品房收購政策」，六月國常會強調更大力度推動市場止跌回穩，十月二十屆四中全會定調「推動房地產高質量發展」，各項政策精準發力、協同起效。

房地產市場在供需兩端政策持續優化下，支持「好房子」建設與存量資產盤活等組合拳，有效促進了剛性與改善性住房需求的釋放，推動市場預期逐步改善，行業整體向高質量發展階段過渡。城市更新已成為推動城市高質量發展與擴大內需的戰略性舉措。

城市更新更被明確定位為「擴大內需的重要抓手」，政策頂層設計持續完善，為行業轉型開闢了新的發展賽道。

本公司城市更新組繼續專注執行既定策略，以其專業知識及專業態度，捉緊城市更新政策機遇，為本集團落實做好集中於廣州地區城市更新項目專案工作，強化本集團未來發展特色和競爭優勢。本集團將繼續推進與其戰略合作夥伴之合作步伐並探索與融資機構、政府機關或其他同業之間的合作機會，以使鞏固作為「城市更新專家」的行業地位。

本集團亦將秉承匠人精神，專注提升產品品質，從細節出發，並為買家提供優質物業。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售

於二零二五財政年度，本集團繼續著眼於物業需求可能增長的中國一線及主要二線城市。本集團於二零二五財政年度實現合約銷售額約56,653,000港元及已售合約建築面積(「建築面積」)約3,500平方米(「平方米」)，較二零二四財政年度分別減少約85.22%及約70.52%。於二零二五財政年度的合約物業銷售額及已售合約建築面積詳情列示如下：

| 項目 | 合約銷售額 (千港元) | 已售合約 建築面積 (平方米) |
|---------------------|----------------|-----------------------|
| 珠光金融城壹號 | 43,621 | 708 |
| 珠光·御景山水花園(「御景山水花園」) | 3,384 | 363 |
| 珠光·雲嶺湖 | 1,528 | 180 |
| 御景雅苑 | 845 | 119 |
| 珠光·逸景 | 799 | 862 |
| 珠光·天湖御景花園(「天湖御景」) | 643 | 42 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 50,820 | 2,274 |
| 停車場 | 5,833 | 1,226 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u>56,653</u> | <u>3,500</u> |

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

下列本集團項目於二零二六年可供銷售、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 | 278,474 | 銷售 |
| 御景山水花園 | 第一季度 | 28,401 | 出租/銷售 |
| 珠光·雲嶺湖 | 第一季度 | 729 | 銷售 |
| 珠光新城國際 | 第一季度 | 2,022 | 出租/銷售 |
| 珠光·新城御景 | 第一季度 | 29,403 | 出租/銷售 |
| 天湖御景 | 第一季度 | 26,289 | 出租/銷售 |
| 御景雅苑 | 第一季度 | 305 | 銷售 |
| 珠光·逸景 | 第一季度 | 9,132 | 銷售 |
| 天鷹項目 | 第一季度 | 6,179 | 銷售 |
| 梅州潮塘項目 | 第一季度 | 34,202 | 出租/銷售 |
| 珠控國際中心 | 第一季度 | 34,583 | 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)

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有下列主要物業發展項目，其詳情如下：

珠光金融城壹號 – 100% 權益

「珠光金融城壹號」位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，鄰近廣州地鐵5號線之三溪站，且位於天河區已規劃之廣州國際金融城範圍內。該項目之總佔地面積約63,637平方米，正分四期發展為辦公室樓宇、高端公寓樓宇、購物中心及包含地下停車場在內的商業綜合大樓。該項目之總可售建築面積為約391,881平方米。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約15,253平方米。於二零二五財政年度，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約708平方米之合約銷售額約43,621,000港元。

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，為一個商住綜合項目，包括住宅大樓及臨街商舖及停車場。可供出售的總建築面積約760,206平方米，項目將分為四期進行。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約669,071平方米。於二零二五財政年度，「御景山水花園」錄得建築面積約363平方米之合約銷售額約3,384,000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，總可售建築面積約為110,417平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約42,884平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約83,773平方米，包括44幢別墅、3幢住宅及1間酒店。第一期(可供出售總建築面積約39,046平方米)及第二期(可供出售總建築面積約29,040平方米)已於二零一七年第一季度及第三季度分別推出銷售，而建築面積約42,331平方米的酒店已留作本集團的長期資產。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約44,053平方米。於二零二五財政年度，「珠光·雲嶺湖」錄得建築面積約180平方米之合約銷售額約1,528,000港元。

御景雅苑 – 50% 權益

「御景雅苑」位於中國廣東省中山市南區福湧果基。該項目的佔地面積及可供開發總建築面積分別為約15,745平方米及約38,005平方米。該項目已於二零二零年發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約35,927平方米。於二零二五財政年度，「御景雅苑」錄得建築面積約119平方米之合約銷售額約845,000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。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付可供出售總建築面積約154,361平方米。於二零二五財政年度，「珠光·逸景」錄得建築面積約862平方米之合約銷售額約799,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

天湖御景 – 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣東省廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該項目土地位於「御景山水花園」旁邊，本集團將該土地與「御景山水花園」一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目發展成為五幢32層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約186,894平方米。發展分為兩期進行，第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約97,183平方米及89,711平方米。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約140,112平方米。於二零二五財政年度，「天湖御景」錄得建築面積約42平方米之合約銷售額約643,000港元。

花城御景花園 – 100% 權益

本集團於二零一八年收購「花城御景花園」。其位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城，佔地面積約60,237平方米。屬於本集團之可供銷售總建築面積約為108,675平方米。約108,675平方米之建築面積中，約48,043平方米之建築面積屬於包括停車場、住宅大樓、購物中心及辦公室物業在內之商住綜合大樓，及約60,632平方米之建築面積屬於包括停車場、購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約87,695平方米。

珠光新城國際 – 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，佔地面積約3,430平方米，而其中可供出售的總建築面積約28,706平方米已發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。於二零二五年十二月三十一日，服務式公寓可供出售的總建築面積約25,693平方米已交付。本集團指定該物業的約50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)

物業發展及銷售(續)

珠光·新城御景 – 100% 權益

本集團於二零一六年九月收購「珠光·新城御景」。珠光·新城御景位於中國廣東省梅州市豐順縣湯南鎮陽光村種王上圍，毗鄰G235國道線，一個以溫泉資源聞名的縣城，溫泉資源為其主要旅遊景點。該項目佔地面積約280,836平方米，總可售建築面積約310,716平方米。該項目已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，並於二零一九年竣工並開始交付。第三期於二零二零年開始交付。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約262,683平方米。本集團已指定本物業的約9,482平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。於二零二五財政年度，總建築面積約9,482平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。

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。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約52,843平方米。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展及銷售(續)

梅州潮塘項目 – 100% 權益

「梅州潮塘項目」位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村。該項目的第一期佔地面積及可供出售建築面積分別為約46,793平方米及約34,202平方米。該項目的第一期將發展成為多種不同類型別墅及一間酒店。本集團已指定建築面積約7,389平方米之酒店為作長期投資持有之投資物業。

珠控國際中心 – 100% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢35層高層商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場。該綜合大樓已於二零一五年竣工，其佔地面積約10,449平方米及可供出售及出租的總建築面積(包括停車場面積)約為109,824平方米。於二零二五年十二月三十一日，已售出寫字樓及停車場的總建築面積約45,588平方米。本集團已指定該物業的約60,891平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

土地儲備

本集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城市更新項目及收購其他物業發展項目。於二零二五年十二月三十一日，本集團於中國的土地儲備合共約為787,903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)就該等項目下予以改造的農地而言，限制轉移其土地使用權的所有權。

在此經營模式下，本集團一直為每一位客戶提供項目管理服務，該等客戶已與各農村集體經濟聯合社就「三舊」改造工作制度下的農村土地改造簽訂合作協議。根據該等合作協議中，相關農村集體經濟聯合社已同意為項目提供農村土地（「項目土地」）以供改造，而相關客戶已取得進行項目改造的合約權利及責任（包括資金責任）以及管理權。根據「三舊」改造工作制度，本集團客戶可作為承包改造方，以承包方式或公開掛牌出售方式取得相關項目土地的土地使用權（視乎相關農村集體經濟聯合社採取的改造模式）。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

項目管理服務(續)

本集團並非與農村集體經濟聯合社簽訂合作協議的一方。本集團是與各客戶訂立項目管理協議，據此本集團已取得相關管理權並承擔責任(包括資金責任)，以進行項目改造。就「三舊」改造工作制度的項目開展提供有關項目管理服務的業務時，本集團負責編制改造及安置補償方案，取得村民對有關方案的批准，協助農村集體經濟聯合社管理土地權屬問題，取得政府批准、證書及許可證，以進行物業發展工程(包括安置物業的發展)，為項目的營運和發展提供資金以及其他項目管理服務。作為本集團項目管理服務及貢獻的回報：

- (a) 倘本集團客戶的附屬公司(「項目公司」)直接或間接取得項目土地的土地使用權及在中國法律、法規及政策允許轉移項目公司股權的情況下，本集團有權享有(i)行使其優先購買權以收購項目公司的股權；或(ii)將項目土地的股權出售予第三方而產生的收入；
- (b) 在監管原因或政府政策不允許轉讓項目公司(其直接或間接持有項目土地的土地使用權)股權的情況下，本集團有權收取因銷售項目項下的可銷售物業而產生的收入；及
- (c) 倘項目公司並未直接或間接收購項目土地的土地使用權，本集團有權收取一筆金額相當於(i)本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金總額加上(ii)按該等資金協定百分比計算的固定回報率的收入，而其為本集團應收的最低代價，作為為其提供項目管理服務的保證投資回報。

於二零二五財政年度，本集團錄得項目管理服務分部收入約1,026,876,000港元，而二零二四財政年度則錄得約1,144,676,000港元。該經營分部產生之收入減少主要歸因於本集團於二零二五財政年度擁有之項目管理協議數目減少所致。本集團將繼續憑藉其於項目管理及城市更新方面的專業知識，進一步發展其項目管理服務業務以擴大收入來源。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資及酒店營運

於二零二五年十二月三十一日，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(二零二四年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約60,891平方米(二零二四年十二月三十一日：60,891平方米)之珠控國際中心；(3)位於「花城御景花園」之商業綜合大樓建築面積約14,470平方米(二零二四年十二月三十一日：14,470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(二零二四年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約11,533平方米(二零二四年十二月三十一日：11,533平方米)的位於中國廣東省之若干商業物業作為投資物業。於二零二五財政年度，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76,393,000港元，與二零二四財政年度約130,975,000港元相比減少約41.7%。本集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。本集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為本集團產生穩定現金流量之投資組合。

於二零二五年十二月三十一日，本集團營運兩間酒店，分別是(1)位於中國廣東省廣州市從化的廣州雲嶺湖酒店(「**雲嶺湖酒店**」)(由本集團建設並於二零二一年十二月開始營運)；及(2)位於中國廣東省梅州市豐順縣的廣東鹿湖溫泉假日酒店(「**鹿湖酒店**」)(本集團自二零二一年十二月起營運)。於二零二五財政年度，本集團營運該等酒店產生的收入總額約為57,185,000港元(二零二四財政年度：67,194,000港元)。

重大出售事項

於二零二五年十一月二十八日，本公司之全資附屬公司熙達有限公司(「**賣方**」)及融德投資有限公司(「**融德**」)與本公司訂立買賣協議(「**買賣協議**」)，據此，賣方有條件同意出售而融德有條件同意購買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) 679,890,022股股份(相當於銀建已發行股份約29.50%權益)，代價為約81,587,000港元(「**出售事項**」)。

管理層討論及分析(續)

重大出售事項(續)

出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二五年十一月二十八日及二零二六年一月十五日之公告以及本公司日期為二零二五年十二月十九日之通函。

報告期後事項

出售事項已於二零二六年三月三十一日完成，其後銀建不再為本公司之聯營公司。

展望

二零二六年，外部環境的複雜性、嚴峻性、不確定性依然存在。中國經濟步入「十五五」規劃開局之年，在結構調整與動能轉換中承壓前行，宏觀政策將繼續加力提效，以更大力度穩住經濟基本盤。

本集團將繼續推動城市更新項目，優化債務結構。城市更新的戰略地位將進一步提升，為行業提供可持續的發展賽道。

在新的市場形勢下，本集團之待售貨量收益仍將集中在廣州地區之準現房項目，未來本集團將繼續加大廣州地區的推售力度。廣州地區仍將為本集團重點銷售區域。就獲取土地而言，本集團將持續推進與其戰略合作夥伴之合作步伐以支撐其未來發展需求的策略。

本集團將加大力度提升「優化結構，強化能力提品質」的策略，努力克服當前中國房地產因市場調整所帶來的嚴峻挑戰。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

收入

於二零二五財政年度，本集團按經營分部劃分的收入包括來自物業發展、項目管理服務以及物業投資及酒店營運收入。本集團於二零二五財政年度的總收入約為1,390,711,000港元(二零二四財政年度：1,585,711,000港元)，與二零二四財政年度相比減少約12.3%。

於二零二五財政年度之物業發展收入約為230,257,000港元(二零二四財政年度：242,866,000港元)。該減少主要由於二零二五財政年度的物業交付數目較二零二四財政年度減少所致。

於二零二五財政年度，項目管理服務分部為本集團總收入貢獻收入約1,026,876,000港元(二零二四財政年度：1,144,676,000港元)。該減少主要由於本集團於二零二五財政年度擁有之項目管理服務協議的數量減少所致。

於二零二五財政年度，本集團自物業投資及酒店營運分部錄得收入總額約133,578,000港元(二零二四財政年度：198,169,000港元)。本集團自投資物業產生之租金收入由二零二四財政年度約130,975,000港元減少至二零二五財政年度約76,393,000港元，主要是由於本集團於二零二五財政年度已出租的投資物業建築面積減少所致。於二零二五財政年度，本集團自營運兩間位於中國廣東省之酒店，即雲嶺湖酒店(由本集團建設並於二零二一年十二月開始營運)及鹿湖酒店(本集團自二零二一年十二月起營運)產生總收入約57,185,000港元(二零二四財政年度：67,194,000港元)。該減少主要由於二零二五財政年度之出租率較二零二四財政年度減少所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

毛利

本集團的毛利由二零二四財政年度約1,208,718,000港元減少至二零二五財政年度約1,198,856,000港元，主要由於本集團的收入於二零二五財政年度有所減少所致。

投資物業之公平值虧損淨額

於二零二五財政年度，本集團錄得投資物業之公平值虧損淨額約為446,704,000港元，而二零二四財政年度則約為463,602,000港元。於二零二五財政年度錄得投資物業之公平值虧損淨額主要是由於珠控國際中心、地中海酒店以及由本集團持有於中國廣東省之「花城御景花園」商業綜合大樓之若干樓層之公平值於二零二五年十二月三十一日有所減少所致。

其他收入及收益淨額

本集團之其他收入及收益淨額於二零二五財政年度減少至約256,822,000港元(二零二四財政年度：417,661,000港元)。該減少主要是由於銀行及其他借款合同修訂收益由二零二四財政年度約325,827,000港元減少至二零二五財政年度約177,686,000港元，此乃由於本集團於二零二五財政年度之銀行及其他借款合同若干條款修訂較二零二四財政年度減少所致。

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二零二四財政年度約265,857,000港元減少至二零二五財政年度約193,644,000港元。該減少乃主要歸因於二零二五財政年度產生的員工成本減少，導致行政費用較二零二四財政年度減少。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

金融資產減值虧損淨額

本集團之金融資產減值虧損淨額由二零二四財政年度約2,248,461,000港元大幅增加至二零二五財政年度約4,960,115,000港元，其包括在本集團就貿易應收款項、按金及其他應收款項進行預期信貸虧損評估後，於二零二五財政年度就其貿易應收款項錄得減值虧損約4,353,232,000港元(二零二四財政年度：2,037,486,000港元)，以及於二零二五財政年度就其按金及其他應收款項錄得減值虧損約606,883,000港元(二零二四財政年度：210,975,000港元)。該大幅增加主要是由於對城市更新項目之若干應收款項，以及計入預付款項、其他應收款項及其他資產中已出現信貸減值且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量之若干金融資產，於二零二五財政年度進行預期信貸虧損之評估及計量所致。

其他開支淨額

本集團之其他開支淨額由二零二四財政年度約972,576,000港元減少至二零二五財政年度約914,630,000港元。二零二五財政年度之其他開支淨額主要包括於一間聯營公司投資之減值虧損約140,331,000港元(二零二四財政年度：無)；本集團若干借款之費用及相關開支撥備約625,227,000港元(二零二四財政年度：602,108,000港元)；以及本集團發展中物業及完成待售物業撥備約24,949,000港元(二零二四財政年度：155,852,000港元)。

應佔一間聯營公司虧損

於二零二五財政年度，應佔本公司一間聯營公司虧損約為278,960,000港元(二零二四財政年度：223,226,000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物業租賃、投資以及新能源投資及營運。本集團於二零二五年十二月三十一日持有銀建已發行股本中約29.50%的權益。

融資成本

於二零二五財政年度，本集團融資成本約為936,427,000港元(二零二四財政年度：1,058,043,000港元)，即本集團於二零二五財政年度產生的利息開支減去撥充開發成本的利息開支。融資成本減少主要由於收入合約導致的利息開始增加約300,543,000港元(二零二四財政年度：178,352,000港元)；及本集團於二零二五財政年度的利息資本化率較二零二四財政年度增加的綜合影響所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

所得稅抵免

本集團所得稅抵免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。於二零二五財政年度，企業所得稅約114,612,000港元(二零二四財政年度：109,822,000港元)、土地增值稅約35,427,000港元(二零二四財政年度：27,401,000港元)及遞延稅項抵免約204,919,000港元(二零二四財政年度：275,174,000港元)構成本集團之所得稅抵免總額約54,880,000港元(二零二四財政年度：137,951,000港元)。二零二五財政年度之所得稅抵免減少主要由於本集團於二零二五財政年度錄得之可扣稅開支減少以及就二零二五財政年度因若干投資物業估值減少而確認之遞延稅項抵免增加之綜合影響所致。

本年度虧損

本集團於二零二五財政年度之虧損約為6,219,922,000港元(二零二四財政年度：3,467,435,000港元)。該變動主要由於以下各項之綜合影響所致：(1)本集團就其貿易應收款項、按金及其他應收款項進行預期信貸虧損評估後，本集團錄得金融資產減值淨額由二零二四財政年度約2,248,461,000港元大幅增加至二零二五財政年度約4,960,115,000港元，乃由於對城市更新項目之若干應收款項，以及計入預付款項、其他應收款項及其他資產中已出現信貸減值且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量之若干金融資產，於二零二五財政年度進行預期信貸虧損之評估及計量所致；(2)本集團錄得融資成本由二零二四財政年度約1,058,043,000港元減少至二零二五財政年度約936,427,000港元，主要由於收入合約產生之利息開支由二零二四財政年度約178,352,000港元增加至二零二五財政年度約300,543,000港元以及利息資本化率於二零二五財政年度增加之綜合影響所致；(3)本集團之其他收入及收益淨額由二零二四財政年度約417,661,000港元減少至二零二五財政年度約256,822,000港元，乃由於二零二五財政年度之銀行及其他借款合約修改收益較二零二四財政年度減少所致；(4)其他開支淨額由二零二四財政年度約972,576,000港元減少至二零二五財政年度約914,630,000港元，包括二零二五財政年度於一間聯營公司投資之減值虧損約140,331,000港元(二零二四財政年度：無)；本集團若干借款之費用及相關開支撥備約625,227,000港元(二零二四財政年度：602,108,000港元)；以及本集團發展中物業及完成待售物業撥備約24,949,000港元(二零二四財政年度：155,852,000港元)；及(5)所得稅抵免由二零二四財政年度約137,951,000港元減少至二零二五財政年度約54,880,000港元，乃由於本集團於二零二五財政年度錄得的可扣稅開支減少以及若干投資物業估值減少導致於二零二五財政年度確認的遞延稅項抵免增加之綜合影響所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

庫務及資金政策

本集團對其庫務及資金政策取態審慎。本集團須對融資及籌資業務進行有效集中管理及監督，致力於與本集團業務直接相關的風險管理及交易。本集團並無重大季節性的借款需求。

現金水平

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘(包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款)約為12,581,000港元(二零二四年十二月三十一日：17,003,000港元)。本集團之現金及銀行結餘主要以人民幣、美元(「美元」)及港元計值。

借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

| | 二零二五年 十二月三十一日 千港元 | 二零二四年 十二月三十一日 千港元 |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 銀行貸款—有抵押 | 8,191,080 | 7,759,271 |
| 其他借款： | | |
| 優先票據—有抵押 | 1,834,542 | 1,603,888 |
| 其他借款—有抵押 | 5,228,464 | 4,575,381 |
| 租賃負債 | 4,432 | 5,876 |
| | <u>15,258,518</u> | <u>13,944,416</u> |

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款約為15,258,518,000港元，其中約99.8%、0.1%及0.1%分別須於一年內或按要求、第二年及第三年至第五年(包括首尾兩年)償還(二零二四年十二月三十一日：13,944,416,000港元，其中約98.5%、0.2%、0.6%及0.7%分別須於一年內或按要求、第二年、第三年至第五年(包括首尾兩年)及超過五年償還)。於二零二五年十二月三十一日，本集團借款之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；(iii)其他借款(包括信託貸款及定期貸款融資)；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約4,432,000港元(二零二四年十二月三十一日：5,876,000港元)、約13,419,544,000港元(二零二四年十二月三十一日：12,334,652,000港元)及約1,834,542,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,603,888,000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6.52%至15.42%的年利率(二零二四年十二月三十一日：年利率6.52%至14.26%)之固定利率計息。約16.56%(二零二四年十二月三十一日：9.59%)的銀行貸款乃按介乎3.87%至9.06%的年利率(二零二四年十二月三十一日：年利率5.95%至8.85%)之固定利率計息，而餘下約83.44%(二零二四年十二月三十一日：90.41%)的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 本集團資產負債比率(即本集團之財務關鍵表現指標)按債務淨額(計息借款總額扣除現金及銀行結餘)除以本集團資本總值(權益總值加債務淨額)計算。於二零二五年十二月三十一日，本集團資產負債比率為124%(二零二四年十二月三十一日：81%)。
- (c) 於二零二五年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約8,191,000,000港元，由下列各項作抵押：(i)本集團投資物業；(ii)本集團之物業及設備；(iii)本集團發展中物業及完成待售物業；(iv)本公司之附屬公司，即廣州珠光城市更新集團有限公司、廣州舜吉實業有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州發展汽車城有限公司之全部股本權益；(v)本公司及廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)簽立之企業擔保；及(vi)由執行董事朱慶淞先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

借款、集團資產抵押及資產負債比率(續)

- (d) 於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有於二零二二年發行尚未償還之有抵押及有擔保優先票據，本金總額為207,900,000美元(相當於約1,618,000,000港元)，於二零二五年九月二十一日到期(「二零二二年優先票據」)，由下列各項作抵押及擔保：(i)融德(本公司控股股東(「股東」)，具有聯交所證券上市規則(「上市規則」)賦予該詞之涵義)擁有的3,000,000,000股本公司股份(「股份」)；(ii)本公司附屬公司，即靄德投資有限公司(「靄德」)、通興投資有限公司(「通興」)、嘉鋒投資有限公司(「嘉鋒」)、誠昌控股有限公司(「誠昌」)、創豪國際投資有限公司(「創豪」)、毅冠有限公司(「毅冠」)、達東投資有限公司(「達東」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、惠豐投資有限公司(「惠豐」)、利博控股有限公司(「利博」)、高澤投資有限公司(「高澤」)、愉興有限公司(「愉興」)、保鋒投資有限公司(「保鋒」)、寶豪國際有限公司(「寶豪」)、盈信國際控股有限公司(「盈信」)、銳智控股有限公司(「銳智」)、南興控股有限公司(「南興」)、速溢有限公司(「速溢」)、智博控股有限公司(「智博」)、通利發展有限公司(「通利」)、泰恒發展有限公司(「泰恒」)、華聲投資有限公司(「華聲」)以及珠光集團有限公司(「珠光集團」)之100%股本權益；(iii)由融德、珠光集團、南興、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、創豪、毅冠、達東、冠恒、惠豐、利博、高澤、愉興、保鋒、寶豪、盈信、智博、通利、泰恒、華聲、銳智及速溢簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。於本公告日期，本公司正與二零二二年優先票據持有人就(其中包括)延長二零二二年優先票據到期日進行磋商。本公司將根據上市規則規定就有關延長刊發公告。

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) 於二零二五年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約5,228,000,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i)本集團發展中物業及完成待售物業；(ii)本集團之物業及設備；(iii)本集團之投資物業；(iv)由廣東珠光集團提供之抵押；(v)本公司之附屬公司，即廣州市潤啟房地產有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司、廣州珠光實業集團有限公司、香河縣逸景房地產開發有限公司及廣州振超房地產開發有限公司之全部股本權益；(vi)廣東珠光集團其中一間附屬公司之全部股本權益；(vii)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；及(viii)由執行董事朱慶淞先生簽立之個人擔保。

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：

| 二零二五年 | 二零二四年 |
|---------|---------|
| 十二月三十一日 | 十二月三十一日 |
| 千港元 | 千港元 |

就授予本集團物業買方之按揭融資額度
向銀行提供擔保

924,454

1,249,798

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。

除上文披露之該等財務擔保合約外，本集團於二零二五年十二月三十一日並無重大或然負債(二零二四年十二月三十一日：無)。

外匯匯率

於二零二五財政年度，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。於二零二五財政年度，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團共僱用535名員工於香港及中國工作(二零二四年十二月三十一日：642名)。於二零二五財政年度，本集團的整體員工成本約為94,700,000港元(二零二四財政年度：134,100,000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、職務及職責、本公司薪酬政策以及現行市況釐定。

本集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。於二零二五財政年度，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。

於二零二五財政年度，本集團並無遇到任何與僱員有關之重大問題。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

截至二零二五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 | |
|-------------------|----|---------------------------|---------------------------|
| | | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 收入 | 4 | 1,390,711 | 1,585,711 |
| 銷售成本 | | <u>(191,855)</u> | <u>(376,993)</u> |
| 毛利 | | 1,198,856 | 1,208,718 |
| 其他收入及收益淨額 | 4 | 256,822 | 417,661 |
| 銷售及營銷開支 | | (24,670) | (42,479) |
| 行政費用 | | (168,974) | (223,378) |
| 投資物業之公平值虧損淨額 | | (446,704) | (463,602) |
| 金融資產減值虧損淨額 | | (4,960,115) | (2,248,461) |
| 其他開支淨額 | | (914,630) | (972,576) |
| 融資成本 | 5 | (936,427) | (1,058,043) |
| 應佔一間聯營公司虧損 | | <u>(278,960)</u> | <u>(223,226)</u> |
| 除稅前虧損 | 6 | (6,274,802) | (3,605,386) |
| 所得稅抵免 | 7 | <u>54,880</u> | <u>137,951</u> |
| 本年度虧損 | | <u><u>(6,219,922)</u></u> | <u><u>(3,467,435)</u></u> |
| 以下人士應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | (6,187,439) | (3,412,327) |
| 非控股權益 | | <u>(32,483)</u> | <u>(55,108)</u> |
| | | <u><u>(6,219,922)</u></u> | <u><u>(3,467,435)</u></u> |
| 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損 | | | |
| 基本及攤薄(以每股港仙表示) | 8 | <u><u>(70.68)</u></u> | <u><u>(46.27)</u></u> |

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 本年度虧損 | (6,219,922) | (3,467,435) |
| 本年度其他全面收益／(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 | 14,013 | (64,577) |
| 應佔一間聯營公司之其他全面收益／(虧損) | <u>12,964</u> | <u>(11,651)</u> |
| 本年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項 | <u>26,977</u> | <u>(76,228)</u> |
| 本年度全面虧損總額 | <u><u>(6,192,945)</u></u> | <u><u>(3,543,663)</u></u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 母公司擁有人 | (6,159,634) | (3,488,749) |
| 非控股權益 | <u>(33,311)</u> | <u>(54,914)</u> |
| | <u><u>(6,192,945)</u></u> | <u><u>(3,543,663)</u></u> |

綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

| | 附註 | 十二月三十一日 | |
|------------------|----|---------------------|---------------------|
| | | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | | 198,628 | 214,953 |
| 投資物業 | | 2,448,374 | 2,829,529 |
| 無形資產 | | 3,411 | 4,476 |
| 於合營企業之投資 | | 10,979 | 10,708 |
| 於一間聯營公司之投資 | | 81,587 | 487,913 |
| 貿易應收款項 | 10 | 9,704,212 | 12,590,151 |
| 非流動資產總額 | | <u>12,447,191</u> | <u>16,137,730</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 8,440,381 | 8,037,624 |
| 完成待售物業 | | 5,330,797 | 4,688,340 |
| 貿易應收款項 | 10 | 1,111,385 | 1,142,966 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | | 1,784,416 | 2,538,181 |
| 預付所得稅 | | 194,036 | 193,520 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 26,428 | 25,776 |
| 現金及銀行結餘 | | 12,581 | 17,003 |
| 流動資產總額 | | <u>16,900,024</u> | <u>16,643,410</u> |
| 流動負債 | | | |
| 合約負債 | | 4,413,224 | 3,734,485 |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 7,026,207 | 6,383,891 |
| 計息銀行及其他借款 | | 15,255,714 | 13,745,845 |
| 所得稅應付款 | | 3,815,441 | 3,591,018 |
| 流動負債總額 | | <u>30,510,586</u> | <u>27,455,239</u> |
| 流動負債淨值 | | <u>(13,610,562)</u> | <u>(10,811,829)</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>(1,163,371)</u> | <u>5,325,901</u> |

綜合財務狀況表(續)

二零二五年十二月三十一日

| | 附註 | 十二月三十一日 | |
|-------------------|----|--------------------|------------------|
| | | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 非流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | 11 | 149,643 | 143,754 |
| 計息銀行及其他借款 | | 2,804 | 198,571 |
| 遞延稅項負債 | | 1,620,922 | 1,724,106 |
| 非流動負債總額 | | <u>1,773,369</u> | <u>2,066,431</u> |
| (負債)／資產淨值 | | <u>(2,936,740)</u> | <u>3,259,470</u> |
| 權益 | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | 885,064 | 885,064 |
| 儲備 | | (5,157,165) | 1,142,089 |
| 永續資本證券 | | (4,272,101) | 2,027,153 |
| | | <u>1,323,753</u> | <u>1,255,753</u> |
| | | (2,948,348) | 3,282,906 |
| 非控股權益 | | <u>11,608</u> | <u>(23,436)</u> |
| 權益總額 | | <u>(2,936,740)</u> | <u>3,259,470</u> |

附註：

1 公司及集團資料

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

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

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

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

2.1 呈列基準

持續經營基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約6,220,000,000港元，以及於該日，本集團之流動負債淨額以及負債淨額分別為約13,611,000,000港元及約2,937,000,000港元。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團於報告期間完結時起計12個月內到期償還之未償計息銀行及其他借款為15,256,000,000港元，而其現金及銀行結餘為約13,000,000港元。在該等銀行及其他借款，大部分尚未按相關貸款協議項下之預定還款日期償還。該等事件或情況可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑑於該等情況，董事已審慎考慮本集團之未來營運資金及表現及其可用融資來源，以評估本集團是否擁有充足資金履行其財務責任並自二零二五年十二月三十一日起計至少12個月內持續經營。本集團已制定以下計劃及措施以緩解流動資金壓力及改善其現金流。

- (a) 本集團一直就本集團的業務計劃、營運及財務狀況與相關貸款人進行積極溝通，彼等將不會就本集團的借款要求即時還款；

2.1 呈列基準(續)

持續經營基準(續)

- (b) 本集團正積極與若干銀行及其他借款的放款人進行討論，以對其現有借款再融資，並於需要時向現有及其他貸款人取得額外信貸融資；
- (c) 本集團將繼續採取措施，監察城市更新項目有關的應收賬款是否按協定時間表收回；
- (d) 本集團將繼續努力促進發展中物業及完成待售物業的預售及銷售；
- (e) 本集團將繼續採取積極措施收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項，並控制其行政成本及管理其資本支出；及
- (f) 最終控股公司承諾在本集團有能力償還款項而不會損害其財務狀況之前不會要求本集團償還應收款項，並於必要時將向本集團提供持續財務支援，以於可見將來持續營運。

董事已審閱管理層編製本集團自報告期末起計最少十七個月期間的現金流量預測。考慮到上述計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並於自二零二五年十二月三十一日起計最少十二個月能履行其到期財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製本集團的該等綜合財務報表乃恰當之舉。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (a) 本集團現有貸款人的持續支持，使彼等不會要求立即償還相關借款；
- (b) 成功及時與貸款人就延長現有借款的還款日期達成協議(視乎本集團的財務及流動資金狀況)，並在必要時自現有及其他貸款人獲得額外的信貸融資；
- (c) 按照協定時間表成功及時收取有關城市更新項目的應收款項；
- (d) 本集團實現其發展中物業及完成待售物業的預售及銷售計劃的能力，其對本集團主要物業項目所在地區的當地房地產市場氣氛及買家信心非常敏感；及
- (e) 最終控股公司履行其不要求本集團償還欠款的承諾，並在需要時向本集團提供充足及時的財務支持的財務能力。

該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力產生重大疑慮，因此本集團可能無法於日常業務過程中變現資產及清償負債。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並以持續經營基準營運，則本集團將作出調整以將本集團資產賬面值撇減至其可變現金額淨額，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，並就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

2.2 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。其根據歷史成本基準編製，惟投資物業及按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量。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二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。於本集團須承受其於被投資方的參與所產生的可變回報的風險或於該等可變回報中擁有權利，並有能力通過其對被投資方的權力而影響該等回報(即賦予本集團指導被投資方相關活動的當前能力的現有權利)時，本集團擁有控制權。

一般而言，有一種假設，即大多數投票權構成控制。當本公司擁有少於被投資方的多數投票權或類似權利時，本集團於評估其是否對被投資方擁有權力時，會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間編製，並採用一致的會計政策。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司間交易有關的所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素中的一項或多項有變更，本集團會重新評估其是否控制被投資方。附屬公司所有者權益的變更，在沒有失去控制權的情況下，作為權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及外匯波動儲備；並確認所保留任何投資的公平值及損益中任何因此產生的盈餘或虧蝕。先前於其他全面收益確認的本集團應佔部分按適用情況按本集團已直接出售相關資產或負債規定的相同基準重新分類至損益或保留溢利。

2.3 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度的財務報表中首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號修訂本 *缺乏可兌換性*

經修訂香港財務報告準則會計準則之性質及影響詳述如下：

香港會計準則第21號修訂本訂明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一貨幣，以及當缺乏可兌換性時，應如何於計量日期估算即期匯率。該等修訂本規定須披露相關資料，使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響。該等修訂本允許提早採納。於應用該等修訂本時，實體不得重列比較資料。首次應用該等修訂本之任何累計影響，應於首次應用日期確認為對保留溢利期初結餘或對權益獨立組成部分內累計之匯兌差額累計金額(如適用)之調整。於本年度應用香港會計準則第21號修訂本不會對本集團本年度及過往年度之財務狀況及業績及/或該等綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

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，其三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部從事物業發展及銷售；
- (b) 項目管理服務分部從事為物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務；及
- (c) 物業投資及酒店營運分部投資物業以享有物業的租金收入潛力及/或為資本升值，以及從事酒店營運。

管理層分別監察本集團經營分部的業績，以決定資源分配及表現評估。分部表現乃根據可呈報的分部損益(按經調整除稅前損益計量)進行評估。經調整除稅前損益與本集團除稅前損益的計量方式一致，惟該等計量不包括衍生金融工具的公平值變動、議價收購收益、出售附屬公司收益、應佔合營企業之溢利/虧損淨額、應佔一間聯營公司之虧損、計入其他收入及收益淨額之於一間聯營公司之投資減值撥回、融資成本(租賃負債利息除外)及所得稅開支以及總部及企業開支。

分部資產不包括於合營企業及一間聯營公司之投資、遞延稅項資產、分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市投資及現金及銀行結餘，原因是該等資產按組別基準進行管理。

分部負債不包括銀行及其他借款(租賃負債除外)、即期所得稅應付款、遞延稅項負債、應付一間合營企業及應付最終控股公司款項，原因是該等負債按組別基準進行管理。

3. 經營分部資料(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 千港元 | 項目 管理服務 千港元 | 物業投資及 酒店營運 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| 分部收入： | | | | |
| 銷售予外部客戶 | <u>230,257</u> | <u>1,026,876</u> | <u>133,578</u> | <u>1,390,711</u> |
| 分部業績 | <u>(500,274)</u> | <u>(3,936,282)</u> | <u>(471,757)</u> | <u>(4,908,313)</u> |
| 對賬： | | | | |
| 應佔一間聯營公司虧損 | | | | (278,960) |
| 融資成本(租賃負債利息除外) | | | | (936,427) |
| 計入其他開支之於一間聯營公司 之權益減值 | | | | (140,331) |
| 企業及其他未分配開支 | | | | <u>(10,771)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | (6,274,802) |
| 所得稅抵免 | | | | <u>54,880</u> |
| 本年度虧損 | | | | <u>(6,219,922)</u> |
| 分部資產 | <u>15,066,725</u> | <u>11,936,341</u> | <u>2,212,574</u> | 29,215,640 |
| 對賬： | | | | |
| 企業及其他未分配資產 | | | | <u>131,575</u> |
| 資產總值 | | | | <u>29,347,215</u> |
| 分部負債 | <u>11,142,032</u> | <u>4,432</u> | <u>233,628</u> | 11,380,092 |
| 對賬： | | | | |
| 企業及其他未分配負債 | | | | <u>20,903,863</u> |
| 負債總值 | | | | <u>32,283,955</u> |

3. 經營分部資料(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 千港元 | 項目 管理服務 千港元 | 物業投資及 酒店營運 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------|----------------|-------------------|----------------------|----------------|
| 其他分部資料： | | | | |
| 折舊 | 7,655 | 4,066 | 5,662 | 17,383 |
| 攤銷 | 1,162 | - | - | 1,162 |
| 資本支出* | 187 | 4,563 | 235 | 4,985 |
| 投資物業之公平值虧損淨額 | - | - | 446,704 | 446,704 |
| 金融資產減值虧損淨額 | 57,564 | 4,778,253 | 124,298 | 4,960,115 |
| 發展中物業及完成待售物業撥備 | 24,949 | - | - | 24,949 |
| 酒店物業減值 | - | - | 4,645 | 4,645 |
| 銀行及其他借款合同修改收益 | 177,686 | - | - | 177,686 |
| | <u>177,686</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>177,686</u> |

* 資本支出包括物業及設備之添置。

3. 經營分部資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 千港元 | 項目 管理服務 千港元 | 物業投資及 酒店營運 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| 分部收入： | | | | |
| 銷售予外部客戶 | <u>242,866</u> | <u>1,144,676</u> | <u>198,169</u> | <u>1,585,711</u> |
| 分部業績 | <u>(774,020)</u> | <u>(1,103,785)</u> | <u>(423,421)</u> | <u>(2,301,226)</u> |
| 對賬： | | | | |
| 應佔一間聯營公司虧損 | | | | (223,226) |
| 融資成本(租賃負債利息除外) | | | | (1,057,093) |
| 企業及其他未分配開支 | | | | <u>(23,841)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | (3,605,386) |
| 所得稅抵免 | | | | <u>137,951</u> |
| 本年度虧損 | | | | <u>(3,467,435)</u> |
| 分部資產 | <u>14,466,113</u> | <u>14,728,014</u> | <u>3,045,613</u> | 32,239,740 |
| 對賬： | | | | |
| 企業及其他未分配資產 | | | | <u>541,400</u> |
| 資產總值 | | | | <u>32,781,140</u> |
| 分部負債 | <u>9,839,496</u> | <u>5,876</u> | <u>253,291</u> | 10,098,663 |
| 對賬： | | | | |
| 企業及其他未分配負債 | | | | <u>19,423,007</u> |
| 負債總值 | | | | <u>29,521,670</u> |

3. 經營分部資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 千港元 | 項目 管理服務 千港元 | 物業投資及 酒店營運 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------|-------------|-------------------|----------------------|-----------|
| 其他分部資料： | | | | |
| 折舊 | 7,923 | 5,821 | 5,613 | 19,357 |
| 攤銷 | 1,166 | – | – | 1,166 |
| 資本支出* | 127 | – | 154 | 281 |
| 投資物業之公平值虧損淨額 | – | – | 463,602 | 463,602 |
| 金融資產減值虧損淨額 | 275,501 | 1,925,641 | 47,319 | 2,248,461 |
| 發展中物業及完成待售物業撥備 | 155,852 | – | – | 155,852 |
| 酒店物業減值 | – | – | 29,295 | 29,295 |
| 出售投資物業收益 | – | – | 33,308 | 33,308 |
| 銀行及其他借款合同修改收益 | 325,827 | – | – | 325,827 |

* 資本支出包括物業及設備之添置。

地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，收入約1,026,876,000港元(二零二四年：1,030,316,000港元)乃來自一名單一客戶，包括來自已知為該客戶附屬公司的實體組別收入。該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，收入約201,929,000港元(二零二四年：無)乃來自一名屬於物業發展分部之單一客戶。

4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團收入之分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 客戶合約收入 | | |
| 物業銷售 | 230,257 | 242,866 |
| 酒店營運收入 | 57,185 | 67,194 |
| | <u>287,442</u> | <u>310,060</u> |
| 其他來源收入 | | |
| 城市更新項目之融資部分收入 | 1,026,876 | 1,144,676 |
| 投資物業經營租賃之租金收入： | | |
| — 固定租賃款項 | 76,393 | 130,975 |
| | <u>1,103,269</u> | <u>1,275,651</u> |
| 總收入 | <u><u>1,390,711</u></u> | <u><u>1,585,711</u></u> |

本集團其他收入及收益淨額之分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 利息收入 | 13 | 36,680 |
| 管理服務收入 | 9,947 | 15,280 |
| 出售投資物業收益 | — | 33,308 |
| 銀行及其他借款合同修改收益 | 177,686 | 325,827 |
| 其他 | 69,176 | 6,566 |
| | <u><u>256,822</u></u> | <u><u>417,661</u></u> |

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------|----------------|------------------|
| 銀行及其他借款以及優先票據利息 | 1,116,328 | 1,210,744 |
| 收益合約產生之利息開支 | 300,543 | 178,352 |
| 租賃負債利息 | 340 | 950 |
| 利息開支總額 | 1,417,211 | 1,390,046 |
| 減：資本化之利息 | (480,784) | (332,003) |
| | <u>936,427</u> | <u>1,058,043</u> |

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 出售物業成本 | 142,911 | 321,087 |
| 提供服務成本 | 48,944 | 55,906 |
| 物業及設備折舊 | 12,062 | 12,276 |
| 使用權資產折舊 | 5,321 | 7,081 |
| 無形資產攤銷 | 1,162 | 1,166 |
| 未計入租賃負債計量之租賃付款 | 5,806 | 11,722 |
| 核數師酬金 | 3,800 | 8,300 |
| 匯兌差異淨額 | (41,540) | (17,393) |
| 僱員福利開支(包括董事薪酬) | | |
| 工資及薪金 | 85,341 | 123,255 |
| 退休福利計劃供款 | 9,365 | 10,856 |
| | <u>94,706</u> | <u>134,111</u> |
| 金融資產減值虧損淨額 | | |
| 貿易應收款項減值淨額 | 4,353,232 | 2,037,486 |
| 按金及其他應收款項減值淨額 | 606,883 | 210,975 |
| | <u>4,960,115</u> | <u>2,248,461</u> |
| 發展中物業及完成待售物業撥備 | 24,949 | 155,852 |
| 計入物業及設備之酒店物業減值 | 4,645 | 29,295 |
| 於一間聯營公司之投資減值 | 140,331 | — |
| 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) | 10,287 | 30,502 |
| | <u>10,287</u> | <u>30,502</u> |

7. 所得稅

由於本集團本年度在香港並無產生任何應課稅溢利(二零二四年：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。

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------|-----------------|------------------|
| 即期： | | |
| 中國企業所得稅 | 114,612 | 109,822 |
| 中國土地增值稅 | 35,427 | 27,401 |
| | <u>150,039</u> | <u>137,223</u> |
| 遞延 | (204,919) | (275,174) |
| | <u>(54,880)</u> | <u>(137,951)</u> |
| 本年度稅項抵免總額 | <u>(54,880)</u> | <u>(137,951)</u> |

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本年度虧損及本年度發行在外的普通股加權平均數8,850,632,753股(二零二四年：7,521,456,404股)計算。

本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄虧損乃基於下列數據計算：

| | 二零二五年 | 二零二四年 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| 母公司普通股權益持有人應佔虧損(千港元) | (6,187,439) | (3,412,327) |
| 與永續資本證券有關的分派(千港元) | (68,000) | (68,000) |
| | <u>(6,255,439)</u> | <u>(3,480,327)</u> |
| 計算每股基本及攤薄盈利所用虧損(千港元) | <u>(6,255,439)</u> | <u>(3,480,327)</u> |
| 本年度發行在外普通股之加權平均數(千股) | <u>8,850,633</u> | <u>7,521,456</u> |

9. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之股息(二零二四年：無)。

10. 貿易應收款項

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------------|-----|--------------------|--------------|
| 來自物業銷售的應收款項 | (a) | - | 1,323 |
| 來自物業投資及酒店營運的應收款項 | | 247,081 | 263,951 |
| 減：減值撥備 | | (130,538) | (49,315) |
| 來自物業投資及酒店營運之應收款項淨額 | (a) | 116,543 | 214,636 |
| 城市更新項目之應收款項 | | | |
| 關聯方 | | 17,169,268 | 15,670,453 |
| 第三方 | | 596,709 | 582,006 |
| 減：減值撥備 | (b) | 17,765,977 | 16,252,459 |
| | | (7,066,923) | (2,735,301) |
| 城市更新項目之應收款項淨額 | | 10,699,054 | 13,517,158 |
| 總計 | | 10,815,597 | 13,733,117 |
| 分類作非流動資產之部份 | | (9,704,212) | (12,590,151) |
| 流動部分 | | 1,111,385 | 1,142,966 |

附註：

- (a) 於報告期末，物業銷售、物業投資及酒店營運之應收款項基於收入確認日期或發票日期並扣除虧損撥備之貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------|----------------|--------------|
| 現時至180日 | 12,771 | 158,503 |
| 181至365日 | 22,018 | 45,304 |
| 超過365日 | 81,754 | 12,152 |
| | 116,543 | 215,959 |

- (b) 本集團已就城市更新項目與關聯方及第三方訂立項目管理協議。根據該等項目管理協議，本集團擁有就城市更新項目提供項目管理服務的合同權利及責任(包括融資責任)。作為回報，本集團有權享有按本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金協定百分比計算的固定回報率收入及相關城市更新項目執行所產生的管理服務收入。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，因代價金額受限，故並無確認就相關城市更新項目執行所產生的管理服務收入。

10. 貿易應收款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

於報告期末，城市更新項目之應收款項基於確認日期及除虧損撥備前之賬齡分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 一年內 | 1,102,944 | 1,188,413 |
| 超過一年但少於兩年 | 651,388 | 1,316,397 |
| 超過兩年但少於三年 | 1,140,317 | 1,652,874 |
| 超過三年 | 14,871,328 | 12,094,775 |
| | <u>17,765,977</u> | <u>16,252,459</u> |

11. 貿易及其他應付款項

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 貿易應付款項及應付票據 | 3,257,129 | 3,035,632 |
| 應付關聯方款項 | 317,373 | 102,878 |
| 應付一間合營企業款項 | 5,536 | 5,399 |
| 應付最終控股公司款項 | 149,643 | 143,754 |
| 其他應付款項及應計費用 | 2,371,007 | 2,206,404 |
| 應付其他稅項 | 1,070,125 | 1,023,873 |
| 財務擔保合同 | 5,037 | 9,705 |
| | <u>7,175,850</u> | <u>6,527,645</u> |
| 分類作流動負債之部分 | <u>(7,026,207)</u> | <u>(6,383,891)</u> |
| 非流動部分 | <u>149,643</u> | <u>143,754</u> |

於報告期末，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：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------|------------------|------------------|
| 一年內 | 2,984,160 | 2,779,178 |
| 超過一年 | 272,969 | 256,454 |
| | <u>3,257,129</u> | <u>3,035,632</u> |

獨立核數師報告摘要

以下為本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)就本集團二零二五財政年度綜合財務報表出具之獨立核數師報告摘錄：

無法表示意見

吾等並不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於我們報告中「無法表示意見的基礎」一節內所述事項關係重大，吾等未能取得充分適當的審計證據為該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。至於所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

無法表示意見的基礎

有關持續經營假設之適當性之範圍限制

誠如綜合財務報表附註2.1所述，貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約6,220,000,000港元，而於該日流動負債淨額及負債淨額分別為約13,611,000,000港元及2,937,000,000港元。此外，於二零二五年十二月三十一日，貴集團有未償計息銀行及其他借款約15,256,000,000港元須於報告期末起計12個月內償還或按要求償還，而其現金及銀行結餘約為13,000,000港元。在該等銀行及其他借款中，大部分尚未根據相關貸款協議之預定還款日期償還。該等事件或狀況可能對 貴集團持續經營之能力產生重大疑慮。

鑑於上述情況，管理層已編製涵蓋報告期末起計17個月期間直至二零二七年五月三十一日之現金流量預測，當中已考慮綜合財務報表附註2.1所載之若干計劃及措施。該等計劃及措施包括但不限於以下各項：

- (a) 貴集團一直就 貴集團的業務計劃、營運及財務狀況與相關貸款人進行積極溝通，彼等將不會就 貴集團的借款要求即時還款；
- (b) 貴集團正積極與若干銀行及其他借款的放款人進行討論，以對其現有借款再融資，並於需要時向現有及其他貸款人獲取額外信貸融資；

- (c) 貴集團將繼續採取措施，監察城市更新項目的應收賬款是否按協定時間表收回；
- (d) 貴集團將繼續努力促進發展中物業及完成待售物業的預售及銷售；
- (e) 貴集團將繼續採取積極措施收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項，並控制其行政成本及管理其資本支出；及
- (f) 最終控股公司承諾在 貴集團有能力償還款項而不會損害其財務狀況之前不會要求 貴集團償還應收款項，並於必要時將向 貴集團提供持續財務支援，以於可見將來持續營運。

基於董事之評估，貴集團能夠持續經營，故按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

按持續經營基準編製綜合財務報表的適當性主要取決於上述計劃及措施的成功實施。就最終控股公司的財務支持而言，最終控股公司並無向吾等提供吾等認為就評估其財務狀況及財務可行性，從而評估其向 貴集團提供上述財務支持的能力而言屬必要的證明文件或其他憑證。因此，吾等未能取得吾等認為就評估成功實施 貴集團計劃及措施的可行性而言屬必要的足夠適當審核憑證。吾等無法執行其他替代程序，以確認董事於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基礎是否恰當。

倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，則其可能無法持續經營，從而須作出調整以將 貴集團資產的賬面值減至其可變現淨額，將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，並就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

額外事項－於一間聯營公司之投資之範圍限制

誠如綜合財務報表附註18所披露，貴集團持有於一間聯營公司之投資並已使用權益法入賬。截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團根據該聯營公司管理層編製之綜合財務資料確認應佔該聯營公司之虧損約279,000,000港元及應佔該聯營公司之其他全面收益約13,000,000港元。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，貴集團於該聯營公司之投資之賬面值分別約為82,000,000港元及488,000,000港元。該聯營公司已於二零二六年三月由貴集團出售。

就吾等之集團審核而言，該聯營公司乃確定為在其組成部分核數師的參與下就該聯營公司之全部財務資料執行審計工作的組成部分，以取得足夠適當的審核憑證，以便吾等就貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發表集團審核意見。此外，吾等亦須就貴集團於二零二五年一月一日於該聯營公司之投資期初結餘取得足夠適當之審核憑證。

就有關該聯營公司之財務資料而言，組成部分核數師(i)因未能就持續經營假設獲取充分適當的審核憑證而不發表意見；及(ii)未能就應收貸款及應收貸款利息，以及應收貸款之利息收入以及應收貸款及應收貸款利息之減值虧損取得足夠適當之審核憑證。考慮到組成部分核數師所執行工作之充足性，然而，基於吾等所執行之工作，吾等仍無法就該聯營公司之財務資料獲取足夠適當審核憑證。

前任核數師亦就(i)應佔該聯營公司之虧損；(ii)應佔該聯營公司之其他全面虧損；(iii)於該聯營公司投資之減值虧損；及(iv)於該聯營公司投資之賬面值，對貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表不發表其核數師意見，且未能獲取充分適當的審核憑證。於本年度審核期間，該等事項仍未解決。

由於上文所述，吾等無法釐定下述事件是否妥為呈列：(i) 貴集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度應佔該聯營公司之虧損分別約279,000,000港元及223,000,000港元(已計入綜合損益表)；(ii) 貴集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度應佔該聯營公司其他全面收入／虧損分別為約13,000,000港元及12,000,000港元(已計入綜合全面收益表)；(iii) 於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度確認於該聯營公司之投資之減值虧損分別為約140,000,000港元及無(已計入綜合損益表)；(iv) 貴集團於二零二五年一月一日於該聯營公司之投資約488,000,000港元(已計入綜合財務狀況表)；及(v)綜合財務報表附註18所披露的相關披露。吾等並無執行其他令人滿意的程序以釐定該等金額是否需要作出任何調整。

任何可能認為必要的調整可能會對 貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日的財務狀況、貴集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的財務表現以及綜合財務報表的相關披露造成相應重大影響。

即使並無如本報告「無法表示意見的基礎」一節所述與持續經營假設適當性相關之審計範圍限制(該限制致使吾等無法對綜合財務報表發表意見)，就上述額外事項而言，吾等的意見仍將為保留意見。

其他事宜

貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由另一名於二零二五年四月九日就該等財務報表無法表示意見的核數師審核。

其他資料

購買、出售或贖回股份

於二零二五財政年度，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(包括銷售庫存股份)。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已於二零二五財政年度採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於二零二五財政年度均已遵守守則所載之規定準則。

企業管治

董事會認為良好的企業管治常規對本集團的順暢及有效運作，以及保障本公司股東及其他持份者的利益至關重要。本公司已制定內部政策以確保合規，並已採納及遵守二零二五財政年度當時有效的上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟下文所述之偏離情況除外。

根據企業管治守則之守則條文第B.2.4(b)條，倘發行人之全體獨立非執行董事均服務董事會逾九年，則發行人應於應屆股東週年大會上委任一名新獨立非執行董事加入董事會。於二零二五年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)日期，全體獨立非執行董事(即梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士)均服務董事會逾九年。然而，由於本公司當時仍在物色合適人選，故本公司未能於股東週年大會上委任新獨立非執行董事加入董事會。本公司將於作出相關委任時刊發進一步公告。

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二零二五財政年度之綜合業績，並與管理層討論有關內部監控及財務報告事項。

立信德豪之工作範圍

本公告所載有關本集團二零二五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，已由本公司核數師立信德豪與本集團二零二五財政年度綜合財務報表草稿內所載金額核對一致。立信德豪就此而進行之工作並不構成一項核證工作，因此立信德豪並未就本公告發表任何意見或核證結論。

刊發二零二五年年報

本公司於二零二五財政年度之年報(包含上市規則附錄D2所規定之相關資料信息)將適時於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.zhuguang.com.hk刊登。

感謝

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

(2) 恢復買賣

應本公司要求，本公司之股份已於二零二六年四月一日(星期三)上午九時正於聯交所暫停買賣，以待本公告刊發。本公司已向聯交所申請自二零二六年五月十八日(星期一)上午九時正起恢復本公司股份買賣。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零二六年五月十五日

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)。