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的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)

有關截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報所載無法表示意見之最新情況

珠光控股集團有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)謹此提供有關其於二零二六年五月十五日刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報(「**二零二五年年報**」)所載無法表示意見及本公司日期為二零二六年八月十四日之公告(「**更新公告**」)所載本公司核數師就本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佈之無法表示意見之最新情況。除另有指明外，本公告所用詞彙與二零二五年年報及更新公告所界定者具有相同涵義。

背景

誠如二零二五年年報所披露，本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「**核數師**」)因有關持續經營假設之適當性之範圍限制，就本集團二零二五財政年度之綜合財務報表(「**二零二五年賬目**」)刊發無法表示意見(「**無法表示意見**」)。

本集團於二零二五財政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，本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

* *僅供識別*

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本集團持續經營之能力產生重大疑慮。

董事認為，本集團將具備足夠營運資金以撥付其營運所需，並能夠履行其自二零二五年十二月三十一日起計十二個月內到期的財務責任，因此，經審閱本集團管理層編製涵蓋二零二五年十二月三十一日起計至少十七個月期間的本集團現金流量預測，並計及下列為緩解本集團流動資金壓力及改善本集團現金流而制定的計劃及措施(「**計劃及措施**」)後，董事信納按持續經營基準編製二零二五年賬目乃屬恰當：

(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積極溝通，使彼等不會要求本集團即時償還借款；

(b) 本集團積極與若干銀行及其他借款的貸款人討論，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) 本集團將繼續採取措施，監察城市更新項目相關的應收款項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) 融德已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。

編製二零二五年賬目所依據的各項持續經營假設是否有效，取決於計劃及措施的結果，而該等計劃及措施受下列重大不確定因素所規限。

(1) 本集團現有貸款人的持續支持，因而不會要求立即償還相關借款；

(2) 成功且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),並於需要時向現有及其他貸款人取得額外信貸融資;

(3) 按照協定時間表成功且及時收取有關城市更新項目的應收款項;

(4) 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相當敏感;及

(5) 融德具備財務能力,以履行其不要求償還本集團所結欠款項的承諾,並於需要時向本集團提供充足且及時的財務支援。

核數師之關注事項以及管理層及審核委員會之意見

本公司於批准二零二五年賬目日期未能向核數師提供足夠適當審核憑證:

按持續經營基準編製綜合財務報表是否恰當,很大程度上取決於上述計劃及措施能否成功實施。就本公司最終控股公司的財務支援而言,最終控股公司並無向核數師提供彼等認為就評估其財務狀況及財務可行性,從而評估其向本集團提供上述財務支援的能力而言屬必要的證明文件或其他憑證。因此,核數師未能取得彼等認為就評估成功實施本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。核數師無法執行其他替代程序,以信納董事於編製二零二五年賬目時採用持續經營會計基礎是否恰當。

在缺乏上述足夠適當審核憑證的情況下,核數師無法確定於編製二零二五年賬目時採用持續經營假設是否恰當。

審核委員會已與本集團管理層及董事討論上述審核意見修改,並同意其立場及依據(包括涉及其重大判斷之事項)。特別是,基於:

(a) 本集團已經且仍在積極與相關貸款人就其業務計劃、營運及財務狀況溝通,並與其若干銀行及其他借款之貸款人就再融資現有借款討論;

(b) 由二零二五年十二月三十一日至批准二零二五年賬目日期期間，本集團已根據已簽訂的銷售合約收到銷售其物業的銷售所得款項；

(c) 本集團已努力促進發展中物業及完成待售物業的預售及銷售；

(d) 本集團已監察銷售所得款項之收回情況並控制其行政成本及資本開支；

(e) 融德並未要求本集團償還應付款項；及

(f) 截至批准二零二五年賬目日期，本公司或其任何營運附屬公司均未處於任何清盤程序。

補救措施及行動計劃

為改善本集團的流動資金及財務狀況，本集團一直積極實施計劃及措施:

(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積極溝通，使彼等不會要求本集團即時償還借款；

(b) 本集團積極與若干銀行及其他借款的貸款人討論，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) 本集團將繼續採取措施，監察城市更新項目相關的應收款項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) 融德已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。

董事認為，於全面成功實施上述計劃及措施後，本集團的流動資金將有所改善，而核數師對各項持續經營假設的關注事項可得以處理。於本公告日期，先前披露的補救措施及行動計劃並無重大變動。

措施及行動計劃之實施進度

本集團謹此提供本集團自更新公告刊發日期(即二零二六年八月十四日)起直至本公告日期為實施計劃及措施所採取步驟之最新情況：

(1) 本集團未償還借款的詳情

二零二五年年報披露，於二零二五年十二月三十一日，本集團經審核未償還借款總額約為15,259,000,000港元，其中計入非流動負債的借款約為3,000,000港元，計入流動負債的借款約為15,256,000,000港元。

本集團一直就其業務計劃、營運及財務狀況與貸款人積極溝通未償還貸款，使彼等不會要求即時償還本集團的借款，而於本公告日期，除二零二二年優先票據其中一名持有人外，概無其他貸款人要求本集團即時償還未償還貸款，或向本集團表示將對本集團展開法律程序。

以下為本集團未償還借款之最新情況：

(i) 二零二二年優先票據其中一名持有人已向本公司發出日期為二零二六年十一月四日的法定要求償債書，而經與二零二二年優先票據全體持有人討論後，彼等於債務重組完成後將不會要求償還其各自的逾期結餘；本集團暫定時間表，並致力於二零二六年十二月三十一日前完成債務重組；

(ii) 本集團一直並正在與貸款人討論本集團在中國未能於到期日償還的本集團銀行及其他借款約9,336,000,000港元的再融資；本集團暫定時間表，並致力於二零二六年十二月三十一日前取得其批准；及

(iii) 就本集團約5,097,000,000港元的未償還借款(其原到期日為自二零二五年十二月三十一日起計超過一年，已重新分類至流動負債)，本集團將尋求獲得相關債權人批准延長相關到期日。

(2) 收回城市更新項目的貿易及其他應收款項

本集團將繼續採取措施，監察城市更新項目相關的應收款項是否按協定時間表收回。就此而言，本集團致力於二零二六年十二月三十一日或雙方協定之較後日期前，盡力收回城市更新項目相關應收款項約人民幣1,995,000,000元。此外，積極與債務人跟進後，本集團已收回未償還銷售所得款項及其他應收款項合共約50,000,000港元。本集團已透過與債務人展開有關還款計劃的討論並協定新可行還款時間表，致力收回未償還應收款項。具體而言，本集團因此已於二零二六年第三季向若干債務人發出若干付款提醒函。

(3) 加快物業預售及銷售

儘管中國房地產市場持續放緩，且市場競爭力因銀行延遲發放按揭及銷售合約簽署延誤而減弱，根據可得資料，本集團已繼續加快其發展中物業及已完成物業的預售及銷售，並產生所得款項約84,000,000港元。

(4) 實施成本控制措施

本集團已實施削減成本措施，以控制其行政成本，並將其資本支出的資本承擔減至最低，以維持業務營運。於本公告日期，本集團錄得行政開支較二零二五財政年度相應期間減少約6%。

(5) 最終控股公司的持續支援

本集團已取得本公司最終控股公司融德的支援，融德表示願意(其中包括)(i)自二零二六年五月十五日起繼續向本集團提供不少於十二個月的財務支援，以維持本集團的營運；及(ii)於必要時提供充足資金，使本集團能夠於其負債到期時償還該等負債，並於二零二五年十二月三十一日起計十二個月內及直至本集團有能力償還而不會損害其財務狀況之前，不會要求償還任何逾期款項。

董事會對計劃及措施之評估

董事會已就本集團持續進行之行動計劃進行詳細審閱，並評估迄今所取得的進展，以及本公司持續經營評估所依據之核心假設是否有效。

於計劃及措施獲全面成功實施後，本集團之流動資金及財務狀況將有所改善，從而緩解本集團之持續經營問題。董事會將繼續監察計劃及措施之實施情況。

審核委員會進行之詳細工作

(1) 審核委員會與管理層之間的討論及進度監察

於二零二六年一月至本公告日期期間，審核委員會透過定期舉行會議及不定期專題會議，持續監察本集團各項計劃之實施進度。審核委員會已(i)與管理層討論預測合約銷售額、銷售收款時間表及預期現金收款時間的依據；(ii)審視已實施的成本控制措施，包括精簡人手及據此而導致的行政開支減少；及(iii)審閱未償還借款的還款時間表。

(2) 評估計劃及措施是否充足有效

審核委員會認同董事會的意見，並信納管理層已採取適當步驟處理導致無法表示意見事項，當中已計及於全面成功實施上述相關計劃及措施後，本集團之流動資金將有所改善，惟審核委員會認為管理層應加快計劃及措施之實施進度。

本集團將繼續實施計劃及措施，並竭盡實行所有其他可用方法，以解決無法表示意見所依據之持續經營假設相關不確定因素，並將於適當時候另行刊發公告。

本公告所載資料僅基於向董事會提供本集團之未經審核綜合管理賬目之初步評估及相關估計，而該等賬目及估計未經本公司核數師審核或審閱。

本公司將根據上市規則於適當時候就計劃及措施之最新情況另行刊發公告。

股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零二六年十一月十八日

於本公告日期，董事會包括(i)六名執行董事，即朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)、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)、葉麗霞女士及朱珉輝先生；及(ii)三名獨立非執行董事，即梁和平先生太平紳士、黃之強先生及黃小玲女士。

本公告刊載於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)及聯交所指定發行人網站(www.hkexnews.hk)。