

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，概不就因本公告全部或任何部分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)

二零一二年中期業績

珠光控股集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字如下：

財務摘要

業績	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
營業額 — 租金收入	39,280	19,059
投資物業之公平值收益	13,647	12,163
本公司擁有人本期內溢利	8,245	10,139
每股基本盈利	0.32仙	0.41仙
	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
總資產	4,031,068	3,788,767
總負債	2,495,123	2,535,740
總權益	1,535,945	1,253,027

* 僅供識別

簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
營業額	4, 5	39,280	19,059
其他收入		153	349
收購附屬公司之收益	20	31,897	—
投資物業之公平值收益		13,647	12,163
銷售及營銷開支		(268)	(654)
行政費用		(12,545)	(10,945)
其他經營開支	6	(11,446)	(3,337)
經營溢利		60,718	16,635
融資成本	7	(48,331)	(1,114)
除稅前溢利		12,387	15,521
所得稅	8	(5,499)	(5,382)
本期間溢利	9	6,888	10,139
以下人士應佔本期間溢利：			
本公司擁有人		8,245	10,139
非控股權益		(1,357)	—
		6,888	10,139
每股基本盈利	10	0.32仙	0.41仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
本期間溢利	<u>6,888</u>	<u>10,139</u>
除稅後本期間其他全面收益		
換算海外業務而產生之匯兌差額	<u>(3,940)</u>	<u>23,312</u>
本期間全面收益總額	<u><u>2,948</u></u>	<u><u>33,451</u></u>
以下人士應佔本期間全面收益總額：		
本公司擁有人	4,030	33,451
非控股權益	<u>(1,082)</u>	<u>—</u>
	<u><u>2,948</u></u>	<u><u>33,451</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		108,948	1,619
投資物業	11	1,103,494	1,095,966
無形資產	12	1,088	—
		<u>1,213,530</u>	<u>1,097,585</u>
流動資產			
發展中物業	13	2,484,727	2,058,149
應收賬款	14	2,392	24,917
預付款項、訂金及其他應收款項		171,874	140,144
即期稅項資產		18,471	18,231
受限制銀行存款	15	99,844	55,911
銀行及現金結餘		40,230	393,830
		<u>2,817,538</u>	<u>2,691,182</u>
流動負債			
應付賬款		176,426	532,643
預售物業收取之所得款項		626,658	522,580
應計費用及其他應付款項		266,350	167,793
應付最終控股公司款項	16	125,960	100,500
銀行及其他借款	17	117,436	65,623
融資租賃應付款		371	363
即期稅項負債		12,690	8,616
		<u>1,325,891</u>	<u>1,398,118</u>
流動資產淨值		<u>1,491,647</u>	<u>1,293,064</u>
總資產減流動負債		<u>2,705,177</u>	<u>2,390,649</u>
非流動負債			
應付一間附屬公司的一名非控股股東款項	18	340,469	342,367
銀行及其他借款	17	691,622	721,030
融資租賃應付款		196	383
遞延稅項負債		136,945	73,842
		<u>1,169,232</u>	<u>1,137,622</u>
資產淨值		<u>1,535,945</u>	<u>1,253,027</u>
資本及儲備			
股本	19	290,627	246,882
儲備		1,015,032	847,831
本公司擁有人應佔權益		<u>1,305,659</u>	<u>1,094,713</u>
非控股權益		<u>230,286</u>	<u>158,314</u>
總權益		<u>1,535,945</u>	<u>1,253,027</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

(未經審核)

	本公司擁有人應佔							非控股 權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	合併 賬目儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	(累計虧損)/ 保留溢利 千港元	總額 千港元		
於二零一一年 一月一日	243,059	1,314,156	—	(101,922)	12,926	(507,951)	960,268	—	960,268
本期內全面收益總額	—	—	—	—	23,312	10,139	33,451	—	33,451
發行股份	3,823	98,771	—	—	—	—	102,594	—	102,594
轉移	—	(1,314,156)	239,404	—	—	1,074,752	—	—	—
本期內權益之變動	3,823	(1,215,385)	239,404	—	23,312	1,084,891	136,045	—	136,045
於二零一一年 六月三十日	<u>246,882</u>	<u>98,771</u>	<u>239,404</u>	<u>(101,922)</u>	<u>36,238</u>	<u>576,940</u>	<u>1,096,313</u>	<u>—</u>	<u>1,096,313</u>
於二零一二年 一月一日	246,882	98,771	239,404	(101,922)	47,944	563,634	1,094,713	158,314	1,253,027
本期內全面收益總額	—	—	—	—	(4,215)	8,245	4,030	(1,082)	2,948
本集團於一間附屬公司 投資產生的虧損	—	—	—	—	—	(73,054)	(73,054)	73,054	—
發行股份	43,745	236,225	—	—	—	—	279,970	—	279,970
本期內權益之變動	43,745	236,225	—	—	(4,215)	(64,809)	210,946	71,972	282,918
於二零一二年 六月三十日	<u>290,627</u>	<u>334,996</u>	<u>239,404</u>	<u>(101,922)</u>	<u>43,729</u>	<u>498,825</u>	<u>1,305,659</u>	<u>230,286</u>	<u>1,535,945</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)／產生現金淨額	(349,761)	82,381
投資活動所用現金淨額	(31,086)	(134,886)
融資活動產生現金淨額	17,527	49,446
現金及現金等值項目減少淨額	(363,320)	(3,059)
匯率變動影響	9,720	(5,953)
於一月一日之現金及現金等值項目	393,830	17,733
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u>40,230</u>	<u>8,721</u>
現金及現金等值項目之分析		
銀行及現金結餘	<u>40,230</u>	<u>8,721</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司是一間於百慕達註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港干諾道中143號珠江船務大廈21樓。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及物業租賃。

2. 編製基準

截至二零一二年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據遵照香港會計師公會頒佈的香港會計準則34「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則編製的截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3. 會計政策

除以下所述，已採納的會計政策與截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者(見有關的年度財務報表)一致。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率計算。

(a) 本集團採納的新訂和已修改準則

以下新訂和已修改的準則必須在二零一二年一月一日開始的財務年度首次採用。

- 香港會計準則12(修改)「遞延稅項：相關資產的收回」，在二零一二年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改引入了按公允價值入賬的投資性房地產所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則12規定主體應視乎主體是否預期透過使用或出售收回資產的賬面值，來計量資產的遞延稅項。此修改引入一項可推翻的假設，即按公允價值入賬的投資性房地產可透過出售全數收回。

此修改對本集團的財務報表無重要影響。本集團的業務模式是隨時間(而非透過出售)消耗投資性房地產內的絕大部份經濟利益。因此，會計準則12(修改)的假設被推翻而相關遞延稅項不予重新計量。

- 香港財務報告準則7(修改)「披露 — 金融資產的轉讓」，在二零一一年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改將加強轉讓交易報告的透明度，並有助於使用者了解金融資產轉讓的風險以及此等風險對主體財務狀況的影響，尤其是涉及金融資產證券化的風險。此修改對本集團的財務報表無重要影響。

3. 會計政策 (續)

(b) 於二零一二年生效但與本集團無關的修改和對現有準則的解釋：

- 香港財務報告準則1(修改)「嚴重惡性通貨膨脹和就首次採納者刪除固定日期」在二零一一年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改與本集團無關，因為本集團為香港財務報告準則的現行編製者。

本集團本期內並無採用現時會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

4. 營業額

本集團之營業額指期間產生之租金收入。

5. 分部資料

本集團有以下兩個呈報分部：

物業銷售 — 物業發展及銷售

物業租賃 — 物業投資及物業租賃活動

本集團之呈報分部為提供不同產品及服務的策略業務單位。由於各業務要求不同市場推擴策略，故該等呈報分部為分開管理。

有關本集團呈報分部之資料如下。

有關呈報分部之盈虧、資產及負債之資料如下

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	總額 千港元
截至二零一二年			
六月三十日止六個月(未經審核)			
對外客戶收益	—	39,280	39,280
分部(虧損)/溢利	(10,855)	41,156	30,301
其他資料			
利息收入	145	—	145
利息費用	38,927	—	38,927
折舊及攤銷	336	—	336
投資物業之公平值收益	—	13,647	13,647
其他重大收支項目：			
土地滯納金	3,871	—	3,871
所得稅	—	5,499	5,499
分部非流動資產之增加	128	—	128
於二零一二年六月三十日(未經審核)			
分部資產	2,906,695	1,121,497	4,028,192
分部負債	2,063,797	143,971	2,207,768

5. 分部資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	總額 千港元
截至二零一一年			
六月三十日止六個月 (未經審核)			
對外客戶收益	—	19,059	19,059
分部 (虧損) / 溢利	(4,693)	20,868	16,175
其他資料			
利息收入	214	—	214
折舊	192	—	192
投資物業之公平值收益	—	12,163	12,163
所得稅	—	5,382	5,382
於二零一一年十二月三十一日 (經審核)			
分部資產	2,650,651	1,136,354	3,787,005
分部負債	2,047,616	165,007	2,212,623

呈報分部之盈虧、資產及負債之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	30,301	16,175
未分配金額		
其他企業開支	(23,413)	(6,036)
本期綜合溢利	<u>6,888</u>	<u>10,139</u>
	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產		
呈報分部之總資產	4,028,192	3,787,005
未分配金額		
其他企業資產	2,876	1,762
綜合總資產	<u>4,031,068</u>	<u>3,788,767</u>
負債		
呈報分部之總負債	2,207,768	2,212,623
未分配金額		
其他企業負債	287,355	323,117
綜合總負債	<u>2,495,123</u>	<u>2,535,740</u>

6. 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
匯兌虧損	2,285	—
土地滯納金	3,871	—
其他稅項	5,233	3,098
其他	57	239
	<u>11,446</u>	<u>3,337</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
融資租賃開支	15	23
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	15,840	4,649
須於五年內悉數償還之優先票據利息	38,927	—
	<u>54,782</u>	<u>4,672</u>
總借貸成本	(6,451)	(3,558)
資本化金額	<u>48,331</u>	<u>1,114</u>

8. 所得稅

- (a) 由於本集團於兩個期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (b) 於中國成立之附屬公司須繳納25% (截至二零一一年六月三十日止六個月：25%) 之中國企業所得稅。根據中國企業所得稅法及中國頒佈之相關實施細則，本集團須按租金收入總額之10% (截至二零一一年六月三十日止六個月：10%) 繳納中國預扣所得稅。
- (c) 根據現有資料，董事會認為，本集團於二零一二年六月三十日之財務報告已就稅項作出充分撥備。

9. 本期間溢利

本期間溢利已扣除以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
核數師酬金		
— 審計	550	450
折舊及攤銷	447	300
土地及樓宇之營運租賃租金	663	553
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	5,598	4,213
— 退休福利計劃供款	152	100
	5,750	4,313

10. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利是根據本公司擁有人在本期間之溢利約為8,245,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約10,139,000港元)除以年內已發行普通股之加權平均數2,601,017,335股(截至二零一一年六月三十日止六個月：約2,450,022,881股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

於二零一二年六月三十日和二零一一年六月三十日止六個月期間，概無具攤薄潛力之股份，故此並無呈列每股攤薄盈利。

11. 投資物業

	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經審核)
於一月一日	1,095,966	839,317
匯兌差額	(6,119)	48,709
收購附屬公司	—	166,221
公平值收益	13,647	41,719
於六月三十日／十二月三十一日	1,103,494	1,095,966

11. 投資物業 (續)

- (a) 於二零一二年六月三十日，本集團之投資物業均位於中國廣州市，並按中期租約持有。

本集團之所有以經營租約持有作出租用途之投資物業乃按公平值計量。本集團投資物業於二零一二年六月三十日之公平值由獨立合資格專業估值師參考可賣比較物業之市場價值並審慎衡量每項物業各自之優點及缺點，進行估值釐定。

- (b) 於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，所有投資物業被作為本集團銀行貸款的抵押品(有關詳情載於財務報表附注17(b))。
- (c) 本集團根據經營租賃出租所有投資物業。租賃期定為六年。該等租賃均不包括或然租金。

於二零一二年六月三十日，本集團根據不可解除的經營租賃在未來應收的最低租賃款項總額如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	87,913	86,000
第二至第五年(包括首尾兩年)	370,160	389,203
五年以上	—	26,448
	<u>458,073</u>	<u>501,651</u>

12. 無形資產

無形資產為所購買的電腦軟件許可證。所購的電腦軟件許可證已按購買成本撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。

13. 發展中物業

於二零一二年六月三十日，本集團的發展中物業包括：

		二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
珠光·南沙御景項目(「南沙御景」)	(a)	410,267	372,495
海聯項目	(b)	1,684,586	1,685,654
風雲嶺項目	(c)	389,874	—
		<u>2,484,727</u>	<u>2,058,149</u>

13. 發展中物業 (續)

- (a) 南沙御景系位於中國廣州市南沙區。本集團已取得該土地使用權證，用作住宅用途及商業用途之發展中物業土地使用權年期分別為七十年及四十年(自一九九七年十二月二十二日起計)。

於二零一二年六月三十日，南沙御景之141個住宅單位被作為授予本集團的一項銀行貸款的抵押品。

- (b) 海聯項目位於中國廣州市天河區。本集團已取得該土地使用權證，用作商業用途及其他用途之物業土地使用權年期分別為四十年及五十年(自一九九九年一月二十日起計)。
- (c) 於二零一二年五月七日，本集團透過收購盈信國際控股有限公司(「盈信」)之全部已發行股本收購了一個物業發展項目。盈信為一家投資控股公司，與其全資附屬公司冠恒興業有限公司(「冠恒」)及廣州東港合眾房地產有限公司*(統稱為「盈信集團」)主要從事物業發展。其發展中物業之位於中國廣東省廣州市從化街口街省道S355線旁(「風雲嶺項目」)。

本集團已取得土地使用權證(宗地編號為2008-J7)，用作住宅用途及飲食用途之物業土地使用權年期為四十年(自二零零九年三月二十三日起計)。

14. 應收賬款

本集團之應收帳款(指來自租戶之應收租金)於出示發票時到期。

應收賬款按發票日期所作之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月內	2,392	2,405
四至六個月	—	9,005
七至十二個月	—	13,507
	<u>2,392</u>	<u>24,917</u>

15. 受限制銀行存款

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
預售物業監控資金	84,243	40,499
抵押銀行存款保證金(附註17b)	15,601	15,412
	<u>99,844</u>	<u>55,911</u>

* 僅供識別

15. 受限制銀行存款 (續)

根據廣東省商品房預售管理條例，本集團須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得廣州市國土資源和房屋管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關預售物業竣工後得以解除。

於二零一二年六月三十日，本集團以人民幣計值的受限制銀行存款約為84,243,000港元(二零一一年十二月三十一日：約40,499,000港元)。人民幣兌換外幣須遵循中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

16. 應付最終控股公司款項

於二零一二年六月三十日，應付最終控股公司款項為無抵押，免息及按要求償還。

17. 銀行及其他借款

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押	336,601	317,679
優先票據 — 有抵押	472,457	468,974
	<u>809,058</u>	<u>786,653</u>

(a) 應償還之銀行及其他借款如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行及其他借款		
按要求或於一年內	117,436	65,623
第二年	66,344	66,081
第三至第五年(包括首尾兩年)	625,278	654,949
	<u>809,058</u>	<u>786,653</u>
減：於十二個月內到期結算之款項 (列作流動負債)	<u>(117,436)</u>	<u>(65,623)</u>
於十二個月後到期結算之款項	<u>691,622</u>	<u>721,030</u>

17. 銀行及其他借款 (續)

(b) 銀行貸款

於二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日，銀行貸款由以下各項擔保：

- (i) 本集團之所有投資物業；
- (ii) 本集團之抵押銀行存款約15,601,000港元(二零一一年十二月三十一日：約15,412,000港元)；
- (iii) 本公司附屬公司保智有限公司、毅冠有限公司、愉興有限公司、亮興投資有限公司及速溢有限公司之全部已發行股本之抵押；
- (iv) 本集團投資物業獲得的所有租金收入分配；及
- (v) 本集團在建物業項目南沙御景之141個住宅單位。

銀行貸款按浮動利率安排，令本集團面臨現金流利率風險。於二零一二年六月三十日，銀行貸款之實際年利率介乎4.3%至24%(二零一一年十二月三十一日4.9%至6.6%)。

(c) 優先票據

根據日期為二零一一年十二月六日之投資協議(「投資協議」)，本公司之全資附屬公司珠光集團有限公司(「珠光集團」)於二零一一年十二月二十一日向銀興(BVI)投資有限公司(「銀興」)發行本金金額合共500,000,000港元之有抵押及已擔保優先票據(「優先票據」)。優先票據經參考其本金金額及應付利息後按15%之年利率計息，於二零一二年三月、二零一二年六月、二零一二年十二月、二零一三年六月、二零一三年十二月、二零一四年六月及二零一四年十二月按七次分期付款。

優先票據於(i)二零一四年十二月二十一日及(ii)構成出售已竣工海聯項目可售總樓面面積80%(「出售事項」)之所有單位之完成證明已發出且廣東海聯大廈有限公司(「廣東海聯」)已向出售事項之各買方交付各單元之交付通知證明完成日期後30日贖回(以較早者為準)。珠光集團獲准提前贖回優先票據，惟須受日期為二零一一年十二月二十一日之票據工具所列條款所規限。

優先票據乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 珠光集團、誠昌控股有限公司(「誠昌」)及惠豐投資有限公司(「惠豐」)全部已發行股本之第二次押記及相關權益；
- (ii) 廣東海聯之80%權益；
- (iii) 就若干集團內貸款之所有權利及權益之抵押分配；及
- (iv) 本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)作出之擔保。

18. 應付一間附屬公司的一名非控股股東款項

於二零一一年四月二十五日，廣東海聯及其非控股股東訂立一項協議，據此，其非控股股東同意以總代價人民幣300,000,000元結算廣東海聯所欠若干債務。廣東海聯確認人民幣300,000,000元為所欠其非控股股東的免息且無明確還款期貸款，但須於廣東海聯自預售發展中物業買家收取所得款項後償還。於二零一二年六月三十日，約人民幣22,443,000已償還。

為了遵守投資協議及優先票據下珠光集團適用的契約(附注17(c))，珠光集團應確保，只要任何優先票據仍未償還，廣東海聯不能償還其所欠其非控股股東的任何債務。因此，廣東海聯與其非控股股東于二零一一年十二月訂立一份補充協議，據此雙方同意，應付非控股股東貸款須于悉數償還優先票據後償還。

19. 股本

	股數		股本	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>4,000,000,000</u>	<u>4,000,000,000</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元之普通股				
於一月一日	<u>2,468,820,000</u>	2,430,592,152	<u>246,882</u>	243,059
發行股本	<u>437,453,000</u>	<u>38,227,848</u>	<u>43,745</u>	<u>3,823</u>
於六月三十日	<u>2,906,273,000</u>		<u>290,627</u>	
於十二月三十一日		<u>2,468,820,000</u>		<u>246,882</u>

20. 重大收購

於期內，本集團完成收購盈信集團之全部股權。總代價為437,453,000港元，並按發行每股1.00港元配發及發行普通股而償付。

已收購之資產淨值及按公平值計算之收購方權益高於成本之部分之詳情如下：

	千港元
購買代價	279,970
減：已收購資產淨值之公平值 — 列示如下	<u>(311,867)</u>
按公平值計算之收購方權益高於成本之部分	<u>(31,897)</u>

20. 重大收購 (續)

收購所產生之資產及負債如下：

	公平值 千港元	被收購方之 帳面值 千港元
物業、廠房及設備	1,295	1,174
發展中物業	496,431	247,946
預付款項、訂金及其他應收款項	1,983	1,983
銀行及現金結餘	3,299	3,299
應計費用及其他應付款項	(128,989)	(128,989)
遞延稅項負債	(62,152)	—
已收購資產淨值	<u>311,867</u>	<u>125,413</u>
以下列方式支付：		
發行437,453,000股本公司新股票		<u>279,970</u>
收購產生的現金流入淨額：		
收購的現金及現金等值物		<u>3,299</u>

21. 租約承擔

於二零一二年六月三十日，根據不可撤銷經營租約本集團日後應付之最低租約款項如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年以內	1,404	646
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>2,624</u>	—
	<u>4,028</u>	<u>646</u>

經營租約款項指本集團就其若干辦公室應付之租金。

22. 關連人士交易

除關財務報表其他地方所披露之該等關連人士交易及結餘外，本集團與其關連人士存在下列交易及結餘：

(a) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員包括所有董事薪酬約1,738,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約970,000港元)。

(b) 與關連人士之交易及結餘

應計費用及其他應付款項中合共約255,000港元之款項為應付予本公司董事之應計董事薪酬(二零一一年十二月三十一日：約260,000港元)。應計董事薪酬為無抵押、免息及以現金支付。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資及物業租賃等業務。

物業投資

回顧期內，本集團之主要投資物業為位於中國廣州市天河區天河路地中海國際酒店之若干樓層。地中海國際酒店乃一家豪華商務酒店，坐落於廣州其一最繁華的商圈。本集團於地中海國際酒店持有之投資物業總樓面面積合共約34,592平方米。該投資物業已出租予一家獨立之酒店管理公司承租經營，為本集團於期內帶來租金收入約39,280,000港元。

物業發展

於二零一二年六月三十日，本集團之在建項目分別為南沙御景、海聯項目及風雲嶺項目。

南沙御景

南沙御景位於中國廣東省廣州市南沙區金洲大道，土地面積約為28,319平方米。該項目由十幢十八層高大樓組成，包括住宅單位、一層臨街之商業裙樓、地下停車場及其他公共設施，總建築面積約為103,266平方米。南沙御景第一及二期已接近售罄，買家反應熱烈。該項目現時已處於最後發展階段，預期第一期及第二期分別將於二零一二年年底及二零一三年第四季度竣工入伙。

海聯項目

海聯項目為位於中國廣州市天河區珠江新城A2-1地塊上的一個發展項目。珠江新城是廣州市的核心區域，具有極高的升值潛力。該項目為一個商業項目，佔地面積約為10,449平方米。根據最新建築設計方案，該項目將由一棟商業綜合大樓組成，其中包括六層商場及二十九層甲級寫字樓，另外還有三層面積為23,820平方米的地下停車場，總建築面積為133,091平方米。於期內，該項目已開展工程，按計劃進行並取得良好進度。鑒於可供銷售的商業地產於市場中較為稀缺，本集團預期項目在2013年上半年開盤預售時將會在銷售價格和銷售速度方面取得理想成績。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展 (續)

風雲嶺項目

於二零一二年五月，本集團完成收購風雲嶺項目，一個位於從化市的新項目。從化市被標籤為「廣州的後花園」，是集合和諧社會、優美環境及完善功能於一身的廣州衛星城市。隨著基礎設施的發展，從化市連接了多條主幹道，前往廣州市中心、機場及其週邊地區都更方便快捷。

該項目為一個綜合性渡假村酒店項目，包括一間高檔酒店、豪華別墅及低層式公寓。該用地之總建築面積約為200,083平方米，總樓宇面積約為124,160平方米。該項目分為兩個階段，首個階段將包括總樓宇面積約為42,126平方米之57幢別墅及5幢低層式公寓大廈；第二個階段包括總樓宇面積約為82,034平方米之28幢別墅、3幢低層式公寓大廈及1幢五星級酒店。該項目地理位置優越，毗鄰風景秀麗之流溪河，被綠油油的風雲嶺山脈包圍，配上度假式的設施，有望成為從化市的最佳住址。

業務展望

在充滿挑戰的宏觀經濟環境下，本集團密切跟進發展中物業的預期進度。為了準備於二零一二年年底將南沙御景第一期之樓盤交付予買家，本集團現正全力建造該樓盤第一期最後階段之配套工程。故此有關銷售可於交付後記錄為本集團收入，待該等有關銷售確認後，本集團於本年度之營業額及利潤均將獲滿意成績。

本集團亦已開展海聯項目的工程。本集團預期當越來越多的跨國公司繼續在珠江新城尋找優質寫字樓，市場對珠江新城甲級寫字樓的需求將會持續拓大，隨著近期該區於公開土地拍賣創下的成交紀錄，區內已再無相應大塊的土地供應，未來數年甲級寫字樓的供應亦將有限。董事會預計該項目將為本集團往後之盈利提供極大貢獻，以促進本集團的可持續增長及為未來的項目發展提供資金。

管理層討論及分析 (續)

業務展望 (續)

目前風雲嶺項目管理團隊正與從化市政府部門協商酒店的設計方案，以使其更加完善，確保這個一級酒店專案能與週邊自然和細膩的優良生態環境融為一體。預計別墅和公寓單位將於本年度後期開始施工。風雲嶺項目現正處於有利位置並得益於從化市日漸上揚之聲望而增加的住房需求。除了從化市固有著名的寧靜環境及綜合性休閒活動外，風雲嶺項目的住客專享會所及高級五星級酒店所提供全方位的娛樂設施，使該項目成為從化最具價值潛力的宅邸。

本集團除專注發展目前項目外，亦不斷尋找新的商機，於適當時機增加廣州及其週邊快速增長地區之土地儲備。同時，董事會將繼續保持穩健和審慎的態度去管理業務，加速銷售資金回籠，確保良性的現金流狀況，提高資金周轉率，並進一步拓寬本集團融資渠道，董事會預期本集團之下半年業績將穩步上揚。

財務回顧

營業額及分類資料

營業額

本集團之營業額為所產生之租金收入。在本期間租金收入約39,280,000港元(二零一一年六月三十日：約19,100,000港元)。

收購附屬公司之收益

如附註20所披露，本集團收購盈信集團全部股權之收益約為31,897,000港元，這主要是按公平值計算之收購方權益高於成本所致。

投資物業之公平值收益

二零一二年之投資物業公平值收益輕微增加12%至約13,647,000港元(二零一一年六月三十日：約12,163,000港元)。

除稅前溢利

本集團於本期間錄得除稅前溢利約12,387,000港元(二零一一年六月三十日：約15,521,000港元)。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及資本資源

現金水平

於二零一二年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘約40,230,000港元(二零一一年六月三十日：約393,830,000港元)。

借貸、集團資產抵押及資本負債比率

於二零一二年六月三十日，本集團之銀行及其他借款約為809,058,000港元(二零一一年十二月三十一日：約786,653,000港元)。該銀行及其他借款中約117,436,000港元須在一年內償還，其餘部分須2至5年償還。本集團之銀行及其他借款詳情載於財務報表附註17。

於二零一二年六月三十日，資本負債比率(以總借貸除以總權益表示)為53%(二零一一年十二月三十一日：63%)。

或然負債

(a) 本集團為本集團物業之若干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如下擔保：

二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
---------------------------------	----------------------------------

就買方使用之按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>208,944</u>	<u>169,253</u>
---------------------	----------------	----------------

根據擔保之條款，倘按揭出現違約情況，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。本集團之後有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將於買方的物業房地產權證獲頒發並由銀行扣押後解除。

於結算日，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，因此並無於財務報表確認。

或然負債 (續)

- b) 根據日期為二零一一年十二月六日之認購及股東協議(「認購協議」)，銀興有條件同意認購誠昌之45股每股面值1美元之普通股，佔誠昌經擴大已發行股本之45%，認購價為280,000,000港元(「認購事項」)。本公司之董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)就本集團準時履行認購協議項下之所有義務而已向銀興提供擔保。截至該等財務報表日期，該認購事項尚未完成。

經考慮銀興同意完成認購事項及對優先票據之認購，於二零一一年十二月二十日，本集團與朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)簽訂彌償契約(「契約」)，以彌償銀興及其他獲彌償方就(i)惠豐未遵守適用法律及法規以及其他不法行為及(ii)載於契約有關廣東海聯所欠之若干負債可能遭受之任何虧損及損害。

於報告日期，董事認為本集團因上述契約而面臨索償的機會不大。

匯率

除部份借貸以港元計算外，本集團絕大部分業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元或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。本集團並無採納任何金融工具作對沖用途。然而，本集團將會不斷評估其面對之匯率風險，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

於二零一二年六月三十日，本集團共僱用約50名員工於香港及中國工作(二零一一年十二月三十一日：50名)。僱員之薪酬按照其工作性質、市場指標、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅。

其他資料

中期股息

董事議決不派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(二零一一年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回股份

本回顧期間，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。

公司管治

董事認為，本公司在截至二零一二年六月三十日止六個月內均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（於二零一二年三月三十一日及之前有效）及企業管治守則（於二零一二年四月一日起生效）的適用守則條文，除企業管治守則第A.3、A.4.2及A.6.7條外。

根據守則第A.3條及上市規則第3.10(1)條，本公司必須委任及保持至少三名獨立非執行董事。梁彤纓博士於二零一二年五月一日辭任本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會主席及成員，據此本公司之獨立非執行董事及審核委員會會員人數降至少於上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。於二零一二年六月五日股東週年大會結束後，羅樹生先生（「羅先生」）及黃之強先生（「黃先生」）獲委任為本公司之獨立非執行董事。羅先生亦同時獲委任為本公司審核委員會成員，薪酬委員會成員及提名委員會主席及成員。黃先生亦同時獲委任為本公司之審核委員會成員及薪酬委員會主席及成員。於委任羅先生及黃先生後，本公司已有三名獨立非執行董事及三名審核委員會成員，符合根據上市規則第3.10(1)條及第3.21條的規定人數。惟於二零一二年五月一日至二零一二年六月五日股東週年大會結束前期間內，本公司缺少一名獨立非執行董事及一名審核委員會成員。

根據守則條文第A.4.2條，每位董事須最少每三年輪值告退一次，根據本公司之公司細則，本公司之董事會主席毋須輪值告退或於釐定退任董事人數時將不予計算在內。由於連續性是成功落實長期業務計劃之關鍵所在，故董事會相信主席連任可為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事會認為董事會主席毋須輪值告退。

就企業管治守則第A.6.7條，一位獨立非執行董事出席二零一二年六月五日舉行的本公司股東週年大會，另外一位獨立非執行董事因事而未能出席該股東週年大會。

遵守標準守則

本公司已採納標準守則。由本公司作出具體查詢，董事均確認於截至二零一二年六月三十日止期內一直遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策並與管理層討論有關稽核、內部監控及財務報告事項，包括審閱本公司截至二零一二年六月三十日止六個月內之未經審核簡明綜合財務報表，其認為有關報告乃符合適用之會計政策標準及上市規則編製，並已作足夠披露。

於聯交所及本公司網站刊登中期報告

本公司之中期報告載列上市規則所要求之所有資料將在適當時間於聯交所網站 (www.hkex.com.hk)及本公司網站 (<http://www.zhuguang.com.hk/>)刊載。

感謝

本人謹代表董事會對一直支持本集團之股東及於本期內盡心作出寶貴貢獻之員工，衷心致謝。

承董事會命
珠光控股集團有限公司
主席
廖騰佳

香港，二零一二年八月二十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事廖騰佳先生(主席)、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(副主席兼行政總裁)、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)及黃佳爵先生；及獨立非執行董事梁和平先生太平紳士、羅樹生先生及黃之強先生組成。