

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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

珠光控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	2	7,855	7,761
租務支出		(3,081)	(3,654)
毛利		4,774	4,107
其他收入		3,097	199
投資物業之公平值收益		24,920	11,915
銷售及營銷開支		(6,765)	—
行政費用		(16,031)	(12,586)
其他經營開支		(1,477)	(1,468)
經營溢利		8,518	2,167
融資成本		(58)	—
出售附屬公司收益		—	7,330
除稅前溢利		8,460	9,497
所得稅	3	(3,319)	(2,235)
本年度溢利	4	5,141	7,262
每股基本盈利	6	0.23 仙	0.39 仙

* 僅供識別

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利	<u>5,141</u>	<u>7,262</u>
其他全面收益		
換算海外業務而產生之匯兌差額		
本年度產生之匯兌差額	12,757	463
本年度因出售海外業務而產生 之重新分類調整	<u>—</u>	<u>(5,451)</u>
除稅後本年度其他全面收益	<u>12,757</u>	<u>(4,988)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>17,898</u></u>	<u><u>2,274</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,094	673
投資物業		839,317	150,733
發展中物業		—	109,731
收購物業預付款項		15,000	15,000
		<u>856,411</u>	<u>276,137</u>
流動資產			
發展中物業		330,201	—
應收賬款	7	4,797	148
應收代價款	8	—	144,316
預付款項、訂金及其他應收款項		11,066	13,322
即期稅項資產		8,262	—
受限制銀行存款		124,418	—
銀行及現金結餘		17,733	108,931
		<u>496,477</u>	<u>266,717</u>
流動負債			
應付賬款	9	1,058	—
預售物業收取之所得款項		223,039	—
應計費用及其他應付款項		28,266	18,561
即期稅項負債		2,286	1,392
融資租賃應付款		347	6
		<u>254,996</u>	<u>19,959</u>
流動資產淨值		<u>241,481</u>	<u>246,758</u>
總資產減流動負債		<u>1,097,892</u>	<u>522,895</u>
非流動負債			
銀行貸款		81,199	—
融資租賃應付款		746	22
遞延稅項負債		55,679	5,526
		<u>137,624</u>	<u>5,548</u>
資產淨值		<u>960,268</u>	<u>517,347</u>
資本及儲備			
股本		243,059	226,882
儲備		717,209	290,465
總權益		<u>960,268</u>	<u>517,347</u>

附註：

1. 採納全新及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零一零年一月一日開始之會計年度生效由香港會計師公會頒佈之全新及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納此等全新及經修訂之香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團本年度及以往年度呈報之財務報表及金額產生重大變動。

本集團並無採納已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則之潛在影響，但尚未能指出該等新訂香港財務報告準則是否將對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

2. 營業額及分部資料

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的市場推廣策略，故該等呈報分部為分開管理。

分部盈虧並不包括企業收入及開支。分部資產包括所有有形資產及流動資產，但不包括集中管理之企業資產。分部負債包括分部直接管理之應計費用及其他應付款項、應付即期稅項及遞延稅項負債。

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
截至二零一零年十二月三十一日止年度			
對外客戶收益 (附註)	—	7,855	7,855
分部 (虧損) / 溢利	(12,005)	26,606	14,601
其他資料			
利息收入	1,773	1,233	3,006
折舊	216	—	216
投資物業之公平值收益	—	24,920	24,920
所得稅	—	3,319	3,319
分部非流動資產之增加	1,852	—	1,852
於二零一零年十二月三十一日			
分部資產	492,146	859,114	1,351,260
分部負債	<u>312,548</u>	<u>77,523</u>	<u>390,071</u>

附註：本集團之營業額指年內產生之租金收入 (扣除營業稅)。

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	總額 千港元
截至二零零九年十二月三十一日止年度			
對外客戶收益	—	7,761	7,761
分部溢利	4,700	13,752	18,452
其他資料			
利息收入	3	—	3
折舊	13	—	13
投資物業之公平值收益	—	11,915	11,915
出售附屬公司收益	5,880	1,450	7,330
所得稅	—	2,235	2,235
按金撇銷	—	488	488
於二零零九年十二月三十一日			
分部資產	293,383	246,197	539,580
分部負債	<u>11,511</u>	<u>11,417</u>	<u>22,928</u>

呈報分部之收益、盈虧、資產及負債之對賬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	14,601	18,452
未分配金額		
其他企業開支*	(9,460)	(11,190)
本年度綜合溢利	<u>5,141</u>	<u>7,262</u>
資產		
呈報分部之總資產	1,351,260	539,580
未分配金額		
其他企業資產	1,628	3,274
綜合總資產	<u>1,352,888</u>	<u>542,854</u>
負債		
呈報分部之總負債	390,071	22,928
未分配金額		
其他企業負債	2,549	2,579
綜合總負債	<u>392,620</u>	<u>25,507</u>

* 其他企業開支包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收入	(65)	(196)
未分配行政成本	9,525	11,386
	<u>9,460</u>	<u>11,190</u>

地區資料

本集團截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之所有收益乃來自中華人民共和國(「中國」)之客戶，同時，本集團之大部份非流動資產均位於中國，因此並無呈列任何地區分析。

來自主要客戶之收益

於本年度，本集團來自三大客戶(二零零九年：三)之收益佔本集團總收益10%或以上，分別約3,666,000港元、2,749,000港元及1,440,000港元(二零零九年：分別為3,622,000港元、2,716,000港元、及1,423,000港元)。該等收益均源自物業租賃分部。

3. 所得稅

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	827	817
遞延稅項		
中國企業所得稅	2,492	1,418
	<u>3,319</u>	<u>2,235</u>

由於本集團於過往兩個年度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。

根據有關現行法例、詮釋及慣例，於中國成立之附屬公司須繳納25% (二零零九年：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% (二零零九年：10%) 繳納中國預扣所得稅。

4. 本年度溢利

本集團之本年度溢利已扣除以下各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
核數師酬金		
— 審計	900	800
— 其他	800	62
	1,700	862
已付按金撇銷	—	488
折舊	431	79
產生租金收入之投資物業之直接營運開支	3,081	3,654
匯兌虧損	160	—
土地及樓宇之營運租賃租金	1,210	2,140
員工成本 (包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	5,284	5,093
— 退休福利計劃供款	125	125
	<u>5,409</u>	<u>5,218</u>

5. 股息

董事建議本年度不派發任何股息(二零零九年：無)。

6. 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本年度溢利約5,141,000港元(二零零九年：7,262,000港元)除以年內已發行普通股之加權平均數2,272,808,902股(二零零九年：1,839,620,767股)計算。

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，概無具攤薄潛力之股份，故此並無呈列每股攤薄盈利。

7. 應收賬款

本集團之應收賬款(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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月以內	2,115	148
四至六個月	2,115	—
七至十二個月	567	—
	<u>4,797</u>	<u>148</u>

於二零一零年十二月三十一日，上述應收賬款已逾期，但本集團並無作出減值虧損撥備，原因為該等結餘已於結算日後全數償還或已獲得充足的租賃按金作為該等結餘之抵押品。本集團持有各租戶之租賃按金作為抵押品。

8. 應收代價款

應收代價款已於年內全數結清。

9. 應付賬款

以到期日為基準之應付賬款的賬齡分析載列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月以內	799	—
四至六個月	259	—
	<u>1,058</u>	<u>—</u>

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。

年內，本集團對現有業務進行詳細檢討，以制定本集團業務計劃及未來業務發展之策略。

二零一零年，本集團主要的投資物業仍為廣州地中海國際酒店之若干樓層，而物業發展則為珠光·南沙御景發展項目。回顧年內，本集團除保留廣州地中海國際酒店總樓面面積約6,248平方米之若干樓層作收租用途外，亦完成收購於該酒店總樓面面積約21,306平方米之其他樓層。於二零一零年十二月三十一日，本集團於該酒店持有之投資物業總樓面面積合共約27,554平方米。

於二零一零年十月，本集團與獨立賣方訂立股份轉讓協議，據此，本集團有條件同意收購(i)利博控股有限公司(「利博」)；(ii)高虹控股有限公司(「高虹」)；(iii)智博控股有限公司(「智博」)；及(iv)長通控股有限公司(「長通」)之全部權益，總代價為630,000,000港元，收購代價由本公司以現金及／或本公司予配發、發行的新股份等方式支付。於二零一零年十二月二十三日之公佈，本集團已完成收購高虹、智博及長通之100%股權(彼等分別持有地中海國際酒店若干樓層，合共總樓面面積約21,306平方米)。鑑於利博擁有之物業仍有產權負擔，董事會認為收購利博之先決條件未能滿足。因此，本集團已知會賣方完成收購利博之100%股權將延至二零一一年六月三十日或之前直至該等先決條件達成後。董事會認為該收購能為本集團帶來穩定之租金收入，並認為該被收購的物業有良好的升值潛力。

年內，本集團之主力物業發展項目為位於中國廣東省廣州市南沙區金洲大道之「珠光·南沙御景」，土地面積約為28,319平方米。根據建築設計方案，該項目將由十幢十八層高大樓組成，包括住宅單位、一層商業裙樓、地下停車場及其他公共設施，總建築面積約為103,266平方米。珠光·南沙御景之第一期發展已於二零零九年第四季度啟動，並於年內進行預售，銷售成績理想，共售出60,206平方米，銷售金額約為406,804,000港元。該項目現時已處於第二期發展，預期整體發展將於二零一一年第四季度竣工。

業務展望

內地整體經濟表現理想，但經濟轉型任務艱巨，中國政府致力推動並解決結構性問題，力度不斷加大，宏觀調控政策繼續發揮作用。內地房地產市場受宏觀政策影響而趨於理性。本集團繼續積極有序推進經營，繼續透過不同方式擴大優質土地儲備，增加新的開發項目。本集團對內地房地產的中長期發展保持樂觀看法，會繼續密切審度經濟形勢、調控政策和房地產市場的變化，及時有效作出應對。

除廣州地中海酒店之投資物業及珠光•南沙御景發展項目外，本集團將繼續物色優質物業，並在適當的機會出現時擴大土地儲備量。

財務回顧

營業額及分類資料

租金收入

本集團之主要收益為租金收入。二零一零年之租金收入約7,900,000港元與二零零九年之租金收入約7,800,000港元相約。本集團於二零一零年十二月收購之廣州地中海酒店之投資物業於年內仍未提供租金收入。

毛利

毛利由二零零九年約4,100,000港元微升16%至二零一零年約4,800,000港元，這主要是由於本集團有效地控制租務支出所致。

其他收入

其他收入由二零零九年約200,000港元增至二零一零年約3,100,000港元，這主要是來自應收代價款之利息收入。

銷售及營銷開支

本年度之銷售及營銷開支約6,800,000港元(二零零九年：無)，這主要是由於推廣及銷售珠光•南沙御景項目所致。

行政費用

行政費用由二零零九年約12,600,000港元上升27%至二零一零年約16,000,000港元，這主要是因二零一零年收購廣州地中海國際酒店投資物業增加的專業費用。

除稅前溢利

本集團於二零一零年錄得除稅前溢利約8,500,000港元(二零零九年：9,500,000港元)。

所得稅

所得稅由二零零九年約2,200,000港元增加至二零一零年約3,300,000港元，這主要是由於二零一零年之遞延稅項增加所致。

流動資金及資本資源

現金水平

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約17,700,000港元(二零零九年十二月三十一日：108,900,000港元)。

借貸、集團資產抵押及資本負債比率

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款約為81,199,000港元，此乃以銀行存款保證金及本集團之發展中物業，以及關連公司之企業擔保作為抵押。該銀行貸款須3至5年內償還。於二零一零年十二月三十一日，資本負債比率(以總借貸除以總權益表示)為9%(二零零九年十二月三十一日：零)

或然負債

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就買方獲授及使用之 按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>59,483</u>	<u>—</u>

本集團為本集團物業之若干買方安排按揭貸款而獲兩間銀行授予的按揭融資額度提供擔保。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，董事認為買方拖欠付款的可能性甚微而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。

除上文披露外，於二零一零年十二月三十一日，本集團概無其他重大或然負債。

匯率

除部份借貸以港元(「港元」)計算外，本集團絕大部分業務均以人民幣(「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。本集團並無採納金融工具作為匯率風險對沖之方法。然而，本集團將會不斷評估匯率風險對其之影響，並適時作出貫切的對沖政策，從而減低因匯率變化而產生之風險。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團共僱用約40名員工於香港及中國工作(二零零九年十二月三十一日：40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。

購買、出售或贖回股份

於二零一零年十二月三十一日止年度內，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

本集團採納上市規則附錄十所載之「上市公司董事進行證券交易之標準守則」(「守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定於截至二零一零年十二月三十一日止年度均遵守守則所規定之準則。

企業管治常規守則

董事認為，於二零一零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四《企業管治常規守則》內所載的全部守則條文(守則條文A.4.2除外)。

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。根據本公司之章程細則，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。

審核委員會

本公司之審核委員會由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二零一零年十二月三十一日止之已審核業績。

核數師同意之初步業績公佈

本初步業績公佈內有關本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度業績之數字已獲本集團核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所有限公司與本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載金額核對。中瑞岳華(香港)會計師事務所有限公司就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行核證聘用，因此中瑞岳華(香港)會計師事務所有限公司並不對初步業績公佈作出任何保證。

感謝

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

承董事會命
珠光控股集團有限公司
主席
廖騰佳

香港，二零一一年三月二十九日

於本公告日期，本公司董事會由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太平紳士、張建琦博士及周春生博士組成。

本公告登載於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)及香港聯合交易所有限公司發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。