

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)

二零一一年中期業績

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」)截至二零一一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	
	二零一一年 千元 (未經審核)	二零一零年 千元 (未經審核)
營業額 — 租金收入	19,059	3,890
毛利	19,059	2,059
投資物業之公平值收益	12,163	11,925
本期內溢利	10,139	7,249
每股基本盈利	0.41仙	0.32仙
	二零一一年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千元 (經審核)
總資產	1,816,310	1,352,888
總負債	719,348	392,620
總權益	1,096,962	960,268

* 僅供識別

管理層討論及分析

業務回顧

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等業務。

物業投資

於回顧期內，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五星級豪華商務酒店，坐落於廣州最繁華的廣州天河商圈。於二零一一年三月三十一日之公佈，本集團已完成收購利博控股有限公司（「利博」）之100%股權（彼持有地中海國際酒店總樓面面積約5,964平方米之若干樓層）。完成收購利博後，連同本集團持有之若干樓層，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。由二零一一年四月起，該投資物業已出租予一家獨立之酒店管理公司承租經營，並已為本集團帶來每月經常性租金約為6,700,000港元。

物業發展

於回顧期內，本集團之主力物業發展項目為珠光•南沙御景（「南沙御景」），其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。根據建築設計方案，該項目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。南沙御景第一期已完成基本建設並接近售罄。該項目現時已處於第二期發展，預計南沙御景第二期將於二零一一年第四季度進行預售，整體發展將於二零一三年第三季度竣工。

除了住宅項目，本集團亦計劃進軍商業地產市場。於二零一一年四月二十一日及六月三十日之公佈，本集團與一名獨立賣方訂立股份轉讓協議，據此，本集團以總代價人民幣492,000,000元有條件同意收購誠昌控股有限公司（「誠昌」）之全部已發行股本。誠昌為一間物業控股公司，其持有惠豐投資有限公司（「惠豐」）之全部已發行股本，惠豐持有廣東海聯大廈有限公司（「廣東海聯」）之80%權益，而廣東海聯則擁有一幅位於中國廣州市天河區珠江新城A2-1地塊（佔地面積約為10,449平方米）上的一個發展項目之全部權益。該收購於中期業績報告日尚未完成。

業務展望

建基於優秀的全面規劃及項目管理能力，本集團的住宅發展項目『南沙御景』進度良好，並大致按計劃中按部就班地接近完成，這個成功經驗將為本集團未來項目奠下一個更好的基礎。此外，本集團於地中海國際酒店的投資物業亦已為本集團提供穩定的租金收入，以支持本集團之長遠業務發展。倘遇上適當時機，本集團將繼續收購優質投資物業，以作為未來長期經常性收入來源。

因應廣州對優質寫字樓的強大需求，本集團亦計劃進軍商業地產市場。期內，本集團透過建議收購誠昌而發展一幅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，佔地面積約為10,449平方米，其中規劃建築面積約為104,487平方米。根據初步建築設計方案，該項目將被發展為一個商業項目，主要包括兩棟三十六層的甲級寫字樓(下面五層為購物商場)及一個地下停車場。鑒於該項目之三層地庫層已經建成，上層建築可立即動工，預計可節省一至兩年施工時間。

進軍商業物業市場是本集團長遠發展計劃的重要戰略之一，通過發展商業物業，不但不受中國政府對住宅物業市場的宏觀調控措施影響，更可拓闊及穩定本集團的收入來源。本集團預期收購誠昌應可於短期內完成，唯收購之切實日期須待若干先決條件達成後方可作實。董事會預計倘若該建議收購完成並待該項目建成後，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。

本集團除繼續專注發展廣州市黃金地段優質項目的方針外，亦計劃於廣州周邊地區物色優質項目。本集團密切留意一些升值潛力巨大的地區，在合乎本集團的預算及能力範圍內，將通過併購、公開投標，以及協議合作開發等不同方式，吸納優質而低成本的土地儲備。

在外圍經濟環境動盪的大環境下，中國經濟依然保持了良好的增長。期內，在嚴厲的政策調控下，內地房地產市場表現不錯，而房地產市場的投機、投資需求得到遏制，這對內地房地產市場健康發展極為有利。為了確保持續高速發展，本集團繼續透過不同方式擴大優質土地儲備。本集團對內地房地產的中長期發展維持樂觀的看法，但亦不會盲目樂觀。本集團在增加新項目及收購土地方面仍會嚴守審慎的原則。

財務回顧

營業額與毛利

本集團之營業額來自租金收入。於回顧期內，營業額約為19,100,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約為3,900,000港元)，及毛利約為19,100,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約為2,100,000港元)。

投資物業之公平值收益

因貫徹採納公平值會計基準，投資物業仍按獨立專業估值師評估之公平值釐定基準。

流動資金及資本資源

於二零一一年六月三十日之流動資產淨值減少至約為93,201,000港元(二零一零年十二月三十一日：約為241,481,000港元)。於二零一一年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘約為8,721,000港元(二零一零年十二月三十一日：約為17,733,000港元)。

借貸、集團資產抵押及資本負債比率

於二零一一年六月三十日，本集團之銀行貸款約為128,296,000港元，此乃以本公司之企業擔保及本集團之若干租金收入及若干投資物業作為抵押。該銀行貸款中26,544,000港元須在一年內償還，其餘部分須2至5年內償還。於二零一一年六月三十日，資本負債比率(以總借貸除以總權益表示)為12%(二零一零年十二月三十一日：9%)。

或然負債

本集團為本集團物業之若干買方安排按揭貸款而獲三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。

此外，本集團就一名租戶獲授之定期貸款向銀行提供擔保及抵押其若干投資物業。於二零一一年六月三十日，尚未償還之銀行貸款及相關利息約為29,821,000港元。該項貸款已經於結算日後償還，投資物業之抵押已獲解除。

除上文披露外，於二零一一年六月三十日，本集團概無其他重大或然負債。

匯率

除部分銷售款項以港元（「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。人民幣兌換港元或其他外幣間之價值或會波動，且受中國政治及經濟條件改變等因素所影響。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

本集團之成功乃倚賴其所有僱員之表現及承擔。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。於二零一一年六月三十日，本集團共僱用約40名員工於香港及中國工作（二零一零年十二月三十一日：40名）。

簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千元 (未經審核)	二零一零年 千元 (未經審核)
營業額	3,4	19,059	3,890
租務支出		—	(1,831)
毛利		19,059	2,059
其他收入		349	1,531
投資物業之公平值收益		12,163	11,925
其他開支		(14,936)	(6,646)
經營溢利		16,635	8,869
融資成本	5	(1,114)	—
除稅前溢利		15,521	8,869
所得稅	6	(5,382)	(1,620)
本期間溢利	7	10,139	7,249
每股基本盈利	8	0.41仙	0.32仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元 (未經審核)	二零一零年 千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>10,139</u>	<u>7,249</u>
其他全面收益		
本期間換算海外業務而產生之匯兌差額	<u>23,312</u>	<u>410</u>
本期間除稅後之其他全面收益	<u>23,312</u>	<u>410</u>
本期間全面收益總額	<u><u>33,451</u></u>	<u><u>7,659</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

		二零一一年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,840	2,094
投資物業	9	1,039,297	839,317
收購投資物業預付款項	10	134,820	15,000
		<u>1,175,957</u>	<u>856,411</u>
流動資產			
發展中物業	11	352,510	330,201
應收賬款	12	13,201	4,797
預付款項、訂金及其他應收款項		178,509	11,066
即期稅項資產		16,280	8,262
受限制銀行存款	13	71,132	124,418
銀行及現金結餘		8,721	17,733
		<u>640,353</u>	<u>496,477</u>
流動負債			
應付賬款		956	1,058
應付代價款	14	33,007	—
預售物業收取之所得款項		431,158	223,039
應計費用及其他應付款項		50,840	28,266
即期稅項負債		4,292	2,286
融資租賃應付款		355	347
銀行貸款	15	26,544	—
		<u>547,152</u>	<u>254,996</u>
流動資產淨值		93,201	241,481
總資產減流動負債		1,269,158	1,097,892
非流動負債			
銀行貸款	15	101,752	81,199
融資租賃應付款		567	746
遞延稅項負債		69,877	55,679
		<u>172,196</u>	<u>137,624</u>
資產淨值		1,096,962	960,268
資本及儲備			
股本	16	246,882	243,059
儲備		850,080	717,209
		<u>1,096,962</u>	<u>960,268</u>
總權益		1,096,962	960,268

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	(未經審核)						
	股本 千元	股份溢價 千元	實繳盈餘 千元	合併 賬目儲備 千元	外匯 波動儲備 千元	累計虧損 千元	總額 千元
於二零一零年 一月一日	226,882	905,310	—	(101,922)	169	(513,092)	517,347
期內全面收益總額	—	—	—	—	410	7,249	7,659
發行股本	—	—	—	—	—	—	—
期內權益之變動	—	—	—	—	410	7,249	7,659
於二零一零年 六月三十日	226,882	905,310	—	(101,922)	579	(505,843)	525,006
於二零一一年 一月一日	243,059	1,314,156	—	(101,922)	12,926	(507,951)	960,268
期內全面收益總額	—	—	—	—	23,312	10,139	33,451
發行股本	3,823	99,420	—	—	—	—	103,243
抵銷累計虧損	—	(507,951)	—	—	—	507,951	—
轉撥到實繳盈餘	—	(806,205)	806,205	—	—	—	—
期內權益之變動	3,823	(1,214,736)	806,205	—	23,312	518,090	136,694
於二零一一年 六月三十日	246,882	99,420	806,205	(101,922)	36,238	10,139	1,096,962

附註：

(a) 合併賬目儲備

合併賬目儲備於本公司通過股份交換收購其附屬公司時建立。

(b) 外匯波動儲備

外匯波動儲備由換算國外業務財務報告所產生之兌換差額組成，該儲備根據會計政策處理。

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元 (未經審核)	二零一零年 千元 (未經審核)
經營活動所得／(所耗) 現金淨額	82,381	(129,299)
投資活動(所耗)／所得現金淨額	(134,886)	31,974
融資活動所得／(所耗) 現金淨額	49,446	(163)
現金及現金等值項目之減少	(3,059)	(97,488)
匯率變動影響	(5,953)	410
於一月一日之現金及現金等值項目	17,733	108,931
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u>8,721</u>	<u>11,853</u>
現金及現金等值項目之分析		
銀行及現金結餘	<u>8,721</u>	<u>11,853</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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中環皇后大道中99號中環中心57樓5709室。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。

本集團之主要業務為於中國之物業發展、物業投資及物業租賃。

2. 編製基準及會計政策及採納新訂及經修訂的香港財務報告準則

該等未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港會計準則》第34號《中期財務報告》及《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)適用的披露規定編製而成。

該等未經審核簡明綜合中期財務報表應與截至二零一零年年度的經審核年度財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合中期財務報表及分部資料所採用的會計政策及計算方法與截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核年度財務報表及分部資料所採用者貫徹一致。

於本中期期間內，本集團已採納由香港會計師公會頒布與其業務相關且於二零一一年一月一日開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂《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。除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂的《香港財務報告準則》並無導致本集團的會計政策及本集團財務報表的呈報及本期間與過往年度所呈報金額出現重大變動。

a. 關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)「關連人士披露」修訂關連人士之定義，並就披露政府相關實體之關連人士交易提供部分豁免。

關連人士為與本集團有關連之個人或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司之主要管理層成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團(報告實體)有關連：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。

- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業 (或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，提供資助之僱主亦與本集團有關連。
- (vi) 實體受(A)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體 (或該實體之母公司) 主要管理層成員。

香港會計準則第24號 (經修訂) 豁免實體遵守有關與下列各方所進行關連人士交易及未償還餘額 (包括承擔) 之披露規定：

- 對實體擁有控制權、共同控制權或有重大影響之政府；及
- 另一實體因同一政府對兩間實體均擁有控制權、共同控制權或有重大影響而屬關連人士。

應用豁免之實體須披露以下各項：

- 政府名稱及其與實體關係之性質 (即控制、共同控制或重大影響)；及
- 以下資料足夠詳盡，以便實體之財務報表使用者瞭解關連人士交易對其財務報表之影響：
 - i. 每宗個別重大交易之性質及金額；及
 - ii. 就共同 (而非個別) 屬重大之其他交易而言，披露在質量或數量上之影響程度。

香港會計準則第24號 (經修訂) 已追溯應用，且並無對財務報表所披露綜合數額構成任何重大變動。

3. 營業額

本集團之營業額指期間產生之租金收入。

4. 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物推擴策略，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 千元	物業租賃 千元	總額 千元
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
於二零一一年六月三十日(未經審核)			
分部資產	612,222	1,068,152	1,680,374
分部負債	438,700	242,391	681,091
	物業銷售 千元	物業租賃 千元	總額 千元
截至二零一零年			
六月三十日止六個月(未經審核)			
對外客戶收益	—	3,890	3,890
分部(虧損)／溢利	(394)	11,861	11,467
其他資料			
利息收入	6	—	6
折舊	32	—	32
投資物業之公平值收益	—	11,925	11,925
所得稅	—	1,620	1,620
於二零一零年十二月三十一日(經審核)			
分部資產	492,146	859,114	1,351,260
分部負債	312,548	77,523	390,071

4. 分部資料 (續)

呈報分部之收益、盈虧、資產及負債之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元 (未經審核)	二零一零年 千元 (未經審核)
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	16,175	11,467
未分配金額		
其他企業開支	(6,036)	(4,218)
本期綜合溢利	<u>10,139</u>	<u>7,249</u>
	於二零一一年 六月三十日 千元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千元 (經審核)
資產		
呈報分部之總資產	1,680,374	1,351,260
未分配金額		
其他企業資產	<u>135,936</u>	<u>1,628</u>
綜合總資產	<u>1,816,310</u>	<u>1,352,888</u>
負債		
呈報分部之總負債	681,091	390,071
未分配金額		
其他企業負債	<u>38,257</u>	<u>2,549</u>
綜合總負債	<u>719,348</u>	<u>392,620</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元 (未經審核)	二零一零年 千元 (未經審核)
融資租賃開支	23	—
銀行貸款利息	4,496	—
貸款管理費用	<u>153</u>	<u>—</u>
總借貸成本	4,672	—
資本化金額	<u>(3,558)</u>	<u>—</u>
	<u>1,114</u>	<u>—</u>

6. 所得稅

- (a) 由於本集團於過往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% (截至二零一零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% (截至二零一零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，本集團於二零一一年六月三十日之財務報告已就稅項作出充分撥備。

7. 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	
	二零一一年 千元 (未經審核)	二零一零年 千元 (未經審核)
核數師酬金		
— 審計	450	450
折舊	300	140
土地及樓宇之營運租賃租金	553	553
員工成本 (包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	4,213	2,309
— 退休福利計劃供款	100	17
	<u>4,313</u>	<u>2,326</u>

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利是根據本期間之盈利約為10,139,000港元 (截至二零一零年六月三十日止六個月：盈利約為7,249,000港元) 除以年內已發行普通股之加權平均數2,450,022,881股 (截至二零一零年六月三十日止六個月：2,268,820,000股) 計算。

(b) 每股攤薄盈利

於二零一一年六月三十日和二零一零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。

9. 投資物業

於二零一一年六月三十日，本集團之投資物業位於中國廣州市，均按中期租約持有。以經營租約持有作出租用途之投資物業乃按公平值計量。本集團投資物業於二零一一年六月三十日之公平值由獨立合資格專業估值師參考類似物業之近期交易市場價值按公開市場價值基準釐定。約為12,163,000港元之公平值收益已於截至二零一一年六月三十日止六個月內作出記錄 (截至二零一零年六月三十日止六個月：公平值收益11,925,000港元)。

10. 收購投資物業預付款項

於二零一一年六月三十日，本集團之收購投資物業預付款項是指因收購誠昌而預付一名獨立賣方之預付款項。於二零一零年十二月三十一日，預付款項15,000,000港元為因收購廣州地中海國際酒店部分樓層及單位而預付雄傑有限公司之款項。

11. 發展中物業

於二零一一年六月三十日，發展中物業位於中國廣州市南沙區。本集團已取得相關土地使用權證，用作住宅用途、商業用途及其他用途之物業土地使用權年期分別為七十年、四十年及五十年(自一九九七年十二月二十二日起計)。

12. 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：

	二零一一年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千元 (經審核)
三個月內	13,076	2,115
四至六個月	—	2,115
七至十二個月	125	567
	<u>13,201</u>	<u>4,797</u>

13. 受限制銀行存款

	二零一一年 六月三十日 千元	二零一零年 十二月三十一日 千元
預售物業監控資金(附註a)	68,783	77,411
抵押銀行存款保證金(附註b)	2,349	47,007
	<u>71,132</u>	<u>124,418</u>

附註：

- (a) 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。

受限制銀行存款以人民幣計值。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》。

13. 受限制銀行存款 (續)

- (b) 公司於貸款人處開設一個指定銀行戶口，用於收取按揭物業租金，此銀行戶口已抵押予貸款人，專門用於公司償還貸款的本金和利息予貸款人。於二零一一年六月三十日，該受限制銀行存款餘額約為2,349,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，抵押銀行存款保證金餘額約為47,007,000港元，並用作抵押銀行貸款。該項貸款已經於二零一一年三月三十一日全部償還。

14. 應付代價款

於二零一一年六月三十日，本集團之應付代價款是指因收購利博控股有限公司而應付雄杰有限公司之代價款。

15. 銀行貸款

	二零一一年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千元 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押	<u>128,296</u>	<u>81,199</u>
銀行貸款於下列期間償還：		
一年以內	26,544	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>101,752</u>	<u>81,199</u>
	<u>128,296</u>	<u>81,199</u>

於二零一一年六月三十日，銀行貸款之實際利率為4.92%-5.04%。

銀行貸款利率以浮動利率計算，因此令本集團面臨現金流量利率風險。

於二零一一年六月三十日，銀行貸款乃以本公司之企業擔保及本集團之若干租金收入及若干投資物業作為抵押。

16. 股本

	股數		股本	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年 千元	二零一零年 千元
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	2,430,592,152	2,268,820,000	243,059	226,882
發行股本	<u>38,227,848</u>	—	<u>3,823</u>	—
於六月三十日	<u>2,468,820,000</u>	<u>2,268,820,000</u>	<u>246,882</u>	<u>226,882</u>

17. 重大收購及出售

- a) 於二零一一年三月三十一日，本公司完成收購利博控股有限公司（「利博」），利博持有速溢有限公司（「速溢」）全部已發行股本。速溢擁有地中海國際酒店第31、32、33及35層的物業權益。於完成時及根據股份轉讓協議之條款，已配發及發行38,227,848股的代價股份予賣方，以及扣除一個未償還貸款金額後之現金代價餘額已支付予賣方。
- b) 於二零一一年四月二十一日，本集團與一名獨立賣方訂立股份轉讓協議，本集團以總代價人民幣520,000,000元有條件同意購買誠昌控股有限公司（「誠昌」）之全部已發行股本，誠昌擁有惠豐投資有限公司（「惠豐」）之全部已發行股本，惠豐持有廣東海聯大廈有限公司（「廣東海聯」）之80%權益，而廣東海聯則擁有一幅位於中國廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，佔地面積約為10,449平方米的土地之全部權益。

於二零一一年六月三十日，本集團與該獨立賣方訂立補充協議，以補充及修訂股份轉讓協議之若干條款及條件，據此，待售股份之代價已由人民幣520,000,000元調整為人民幣492,000,000元。

該收購於本公告日尚未完成，須待若干先決條件達成後方可完成。當完成收購時，本公司將進一步作出公告。

18. 或然負債

- | (a) | 二零一一年
六月三十日
千元
(未經審核) | 二零一零年
十二月三十一日
千元
(經審核) |
|-----|--------------------------------|---------------------------------|
|-----|--------------------------------|---------------------------------|

就買方獲授及使用之按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>129,968</u>	<u>59,483</u>
------------------------	-----------------------	----------------------

本集團為本集團物業之若干買方安排按揭貸款而獲三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。

- (b) 此外，本集團就一名租戶獲授之定期貸款向銀行提供擔保及抵押其若干投資物業。於二零一一年六月三十日，尚未償還之銀行貸款及相關利息約為29,821,000港元。該項貸款已經於結算日後償還，投資物業之抵押已獲解除。

19. 租約承擔

於二零一一年六月三十日，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：

	二零一一年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千元 (經審核)
一年以內	1,106	1,106
第二至第五年(包括首尾兩年)	92	646
	<u>1,198</u>	<u>1,752</u>

經營租約款項指本集團就其若干辦公室應付之租金。

20. 關連人士交易

期間，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970,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約870,000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2,665,000港元之款項為：(i)應付予本公司董事之應計董事薪酬約145,000港元(二零一零年十二月三十一日：約145,000港元)。應計董事薪酬為無抵押、免息及以現金支付。(ii)應付股東借款—融德投資有限公司約2,520,000港元。應付股東借款為無抵押、免息及應需求時償還。

其他資料

中期股息

董事議決不派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(二零一零年六月三十日止六個月：無)。

董事及最高行政人員於股份之權益

於二零一一年六月三十日，除了於「主要股東」部份披露者外，本公司之董事及最高行政人員概無根據證券及期貨條例第XV部於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份中擁有(或根據證券及期貨條例的有關規定被認為或被視作擁有)任何權益，或任何必須列入本公司根據證券及期貨條例第352條予以存置的登記冊內的權益，或任何根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則必須向本公司及香港聯合交易所有限公司申報的權益。

董事於合約之權益

除了於附註20披露者外，於本期內任何時間，概無任何董事於本公司或其任何附屬公司所訂立之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

競爭權益

本期內及於二零一一年六月三十日，根據上市規則第8.10條，本公司執行董事黃佳爵先生亦為廣州珠光房地產開發有限公司(「廣州珠房」)之董事。另外，本公司兩位執行董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)於廣州珠房擁有重大影響力。廣州珠房從事中國物業發展、投資及物業租賃(簡稱「競爭業務」)。因此，彼等被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務擁有權益。然而，由於概無上述董事能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益的董事將於董事會會議上投棄權票，因此，上述董事在競爭業務的權益將不會影響其作為董事的身份或損害本集團和股東的利益。

除上文披露外，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

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。

主要股東

於二零一一年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所示及據本公司董事或行政總裁所知，下列人士於股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	附註	權益性質	總額	持股 概約百分比 或應佔百分比 (附註3)
融德投資有限公司(「融德」)		實益擁有人	1,302,600,000 (L)	52.76%
朱沐之先生(又名朱拉伊先生)	1	受控制法團之權益	1,302,600,000 (L)	52.76%
廖騰佳先生	1	受控制法團之權益	1,302,600,000 (L)	52.76%
Shoreline China Value I, L. P.	2	抵押權益	465,000,000	18.83%
Bunstat International Group Limited	2	抵押權益	300,000,000	12.15%

(L) 好倉

附註：

- (1) 融德分別由朱沐之先生及廖騰佳先生分別合法實益擁有40%及60%權益，根據證券及期貨條例，朱先生及廖先生均被視為融德實益擁有之1,302,600,000股股份中擁有權益。
- (2) 於融德投資有限公司擁有之股份中，465,000,000股股份及300,000,000股股份已由融德投資有限公司分別質押予Shoreline China Value I, L. P.及Bunstat International Group Limited。
- (3) 就本節而言，於本公司之持股百分比乃以246,882,000股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露外，就董事所知，於二零一一年六月三十日，本公司並無獲知會任何須按證券及期貨條例第336條予以登記之本公司已發行股本權益。

公司管治

於二零一一年六月三十日止六個月內，本公司已遵守聯交所上市規則附錄十四所載之公司管治常規守則(除第A.4.2條文之規定外)。

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。

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，董事均確認於截至二零一一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二零一一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。

刊發中期業績公告及中期業績報告

此業績公告登載在本公司的網站(www.zhuguang.com.hk)及香港聯交所有限公司發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。二零一一年中期業績報告將於二零一一年九月三十日(星期五)或之前寄發予股東，並於同日登載於以上網站。

承董事會命
珠光控股集團有限公司
主席
廖騰佳

香港，二零一一年八月二十二日

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、張建琦博士及周春生博士組成。