

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)

**二零一三年中期業績**

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」)截至二零一三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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
營業額 — 租金收入	42,766	39,280
投資物業之公平值收益	28,570	13,647
本公司擁有人應佔本期間(虧損)/溢利	(41,209)	8,245
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
總資產	8,149,737	6,104,047
總負債	5,552,989	3,499,062
總權益	2,596,748	2,604,985

\* 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。

於二零一三年上半年，全球經濟仍處於複雜及急速轉變的環境中。而美國聯邦儲備局計劃縮減量化寬鬆計劃的消息對全球金融市場造成影響。儘管中國經濟增長放緩及政府推出各項措施防止物業市場發展過熱及打擊投機活動，但物業市場的價格穩步上升，均反映出市場對物業的潛在需求及復蘇跡象。

儘管宏觀經濟日益變化，本集團仍按預期進度持續開發其房地產項目。

### 物業發展及銷售

於本期內，本集團一如以往，跟從國家政策，冷靜處理市場變化及不斷強化整體管理能力。依託品牌的建立及高價值產品滿足不同客戶的要求。於二零一三年上半年，本集團已完成的合同銷售總額及面積分別約為320,000,000港元及49,000平方米。該合同銷售主要來源於珠光·南沙御景（「南沙御景」）第二期約2,000,000港元及珠光·御景山水花園（「御景山水花園」）第一期約318,000,000港元。

根據預計進度，二零一三年下半年可供預售建築面積約為320,383平方米，詳情列示如下：

	預計銷售日期	可用於 銷售／租賃 建築面積 (平方米)	預計 竣工年份
海聯項目	2013年第4季度	133,326	2015
御景山水花園 — 第一期	2013年第3及第4季度	29,470	2014-2015
御景山水花園 — 第二期	2013年第3及第4季度	124,487	2015-2016
翡麗商務大廈 (註)	2013年第3季度	33,100	2015
		<u>320,383</u>	

註：於二零一三年六月二十五日，本集團與豐順佳榮貿易有限公司（「佳榮」）簽訂了有關買賣佳榮100%收益權的協議，該收益權包括但不限於因持有廣東喜龍房地產開發有限公司（「廣東喜龍」）而產生的收益。廣東喜龍目前正在開發位於中國廣州市天河區珠江新城H3-3地塊的房地產項目（「命名為「翡麗商務大廈」）。該項收益權收購業務已於二零一三年八月十六日完成，完成之後，本集團將擁有上述項目之可售建築面積為33,100平方米的收益（其詳情載於本業績公告附註20(a)）。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展及銷售 (續)

於二零一三年六月三十日，本集團共持有五個物業發展地盤，詳情如下：

##### **南沙御景 — 100% 權益**

南沙御景位於中國廣州市南沙區金洲大道，為南沙中心商業服務區。該項目地盤面積約28,319平方米，由10棟18層高大樓組成，包括住宅單位、一層臨街商舖及地下停車場，建築面積約103,909平方米。南沙御景之發展分為兩期，第一期建築面積約65,546平方米已於二零一二年十二月完成交樓，第二期建築面積約38,363平方米，現時已處於最後發展階段，預計二期將於二零一三年第四季度交付使用。

##### **海聯項目 — 80% 權益**

海聯項目位於中國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。該項目佔地面積約為10,449平方米，將發展為1幢35層高商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場，建築面積為133,326平方米。海聯項目的上蓋工程正在進行，預計在二零一三年第四季度預售。整項發展預計將於二零一五年第三季度完成。鑒於該項目處於廣州市繁華商業區之珠江新城中心地帶，具有極高的升值潛力，以地處位置而言，預期該項目將為本集團帶來可觀收益。

##### **珠光·雲嶺湖 (「雲嶺湖」) — 100% 權益**

雲嶺湖位於廣州市從化街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化市區通往廣州的必經之路。佔地面積約200,083平方米，其中可發展面積約139,182平方米，其餘土地面積為公共設施用途。根據最新設計方案，該項目將計劃發展為一個住宅及旅遊度假綜合項目，包括別墅、低層住宅及酒店，總建築面積約124,521平方米，發展將分為兩期進行。第一期建築面積約43,004平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期建築面積約81,517平方米，包括28幢別墅、3幢住宅及酒店。目前，約80%的別墅及住宅單位已達到封頂狀態。本集團現時計劃於該項目完成後，別墅及住宅作為出售之用，而酒店則作為自營用途。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展及銷售 (續)

##### 御景山水花園 — 70%權益

御景山水花園位於廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段，連接往來廣州的多條高速公路，離從化市中心約20分鐘車程，離從化溫泉鎮約10分鐘車程。該項目佔地面積294,684平方米，將計劃發展為一個商住綜合項目，包括住宅、商業、服務式公寓及停車場，根據最新設計方案，預計總建築面積為886,216平方米。建議之發展將分為四期進行，一期總建築面積為225,027平方米並已取得預售許可證。由於市場反應理想，約80%的單位已經預售。期內，工程進展順利，預計約48,738平方米將於二零一四年交付使用，餘下面積將於二零一五年至二零一六年交付使用。第二期建築面積223,981平方米，第三期及第四期建築面積共約437,208平方米，預計將於二零一五年至二零一八年間完成。

##### 從化水底村地塊 — 100%權益

於二零一二年十二月，本集團成功投得一幅位於中國廣州市從化溫泉鎮九里步水底村地段之土地使用權，佔地面積約為55,031平方米。鑒於該土地位於御景山水花園旁邊，本集團考慮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。該土地的前期工程預計將於二零一三年第三季度展開。該項目初步命名為「珠光•天湖御景花園」。根據建築設計方案，該項目將以32層住宅為主，預計總建築面積為245,182平方米。

### 物業投資

在持續擴展物業發展及銷售中，本集團仍然保留位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店作為投資之出租物業。本集團於該酒店擁有約34,592平方米之若干樓層。該投資物業之租金收入成為本集團經常性收入之穩定來源。

### 物業展望

本集團預計於短期內中央政府仍可能將嚴厲的調控政策延續下去，在投資投機受到有效抑壓以及房地產行業已作出適度整合下，預計未來房地產市場將會充滿活力，行業整體仍然是挑戰與機會並存。本集團將繼續堅持企業務實和誠信的一貫作風，穩中求進。本集團將積極增加財務資源，前瞻性把握投資機會，繼續以多元化方式吸納優質土地，在防範風險的同時積極尋找市場機會，確保持續增長。由於未來快速的城市化進程將繼續推動中國房地產市場，本集團對國內房地產的長遠發展仍然充滿信心。本集團將堅持中高端市場的定位，與企業利益最大化目標相結合的發展模式，以產品和品牌為重點，提升本集團品牌的精品形象。

## 管理層討論及分析 (續)

### 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。於期內，本集團之營業額約42,766,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：39,280,000港元)。

##### 其他收入

本集團其他收入大幅上漲至約37,136,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：153,000港元)，這是由於期內撤回其他應付款項約34,794,000港元所致。

##### 投資物業之公平值收益

投資物業公平值收益大幅上漲至約28,570,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：13,647,000港元)，主要由於市場狀況積極而令本集團於地中海國際酒店之投資物業之市場價值持續上升所致。

##### 銷售及營銷開支

期內之銷售及營銷開支約7,078,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：268,000港元)，這是由於期內御景山水花園項目第一期的預售而引致推廣費用增加。

##### 行政費用及其他經營開支

期內，本集團的行政費用及其他經營開支大幅上漲至約66,567,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：23,991,000港元)，這主要是由於本集團期內支付了一筆財務諮詢費，及2012年中期及年底成功收購了附屬公司，引致行政費用的增加。另外，本集團持續招聘為一些關鍵崗位戰略性地儲備了一批高素質人才。本集團的持續發展和擴張客觀上要求我們儲備這批人才以滿足我們在可預見的未來對人力資源的需求。

##### 融資成本

期內，融資成本約74,706,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：48,331,000港元)，為期內發生的利息開支減去資本化到開發成本的金額。融資成本的增加主要是由於期內銀行貸款及其他借款增加所致。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 所得稅

所得稅包括中國企業所得稅和因投資物業重估引致的遞延所得稅。期內，本集團所得稅費用合計約為15,923,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：5,499,000港元)。

#### 流動資金及資本資源

##### 現金水平

於二零一三年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘(包括受限制銀行存款)約810,526,000港元(二零一二年十二月三十一日：249,335,000港元)。

##### 借貸、集團資產抵押及資本負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押	1,439,517	1,129,800
優先票據 — 有抵押	481,844	476,756
其他借款 — 有抵押	1,884,447	—
	<u>3,805,808</u>	<u>1,606,556</u>

##### (a) 銀行貸款

於二零一三年六月三十日，銀行貸款由以下各項擔保：

- (i) 本集團之所有投資物業；
- (ii) 本集團分類為預付土地租賃款項之土地使用權及土地上之在建工程分別約51,411,000港元及12,152,000港元(二零一二年十二月三十一日：分別51,212,000港元及10,682,000港元)；
- (iii) 本集團之發展中待售物業約1,427,565,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,560,909,000港元)；
- (iv) 本集團之抵押銀行存款約22,426,000港元(二零一二年十二月三十一日：17,668,000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 (續)

#### 借貸、集團資產抵押及資本負債比率 (續)

##### (a) 銀行貸款 (續)

- (v) 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；
- (vi) 本集團投資物業獲得的所有租金收入分配；及
- (vii) 由廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光」)、廣東新南方集團有限公司(「廣東新南方」)及一位獨立第三方簽立之企業擔保。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光有重要影響力，故廣東珠光被視為本集團之關連公司。

由於本公司執行董事朱沐之先生(又名朱拉伊先生)實際擁有及控制廣東新南方，故廣東新南方被視為本集團之關連公司。

約408,735,000港元的銀行貸款於二零一三年六月三十日列入流動負債內，主要是由於本集團未能符合維持本集團的綜合淨借貸對綜合有形資產淨值比率的財務契約條款，銀行因而可要求提早償還銀行貸款。有關銀行仍未要求提早償還銀行貸款。本集團正積極與該銀行就重新商議銀行貸款的條款進行磋商。

銀行貸款約13,495,000港元(二零一二年十二月三十一日：32,102,000港元)按固定利率安排，令本集團面臨公平值利率風險。其他銀行貸款約1,426,022,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,097,698,000港元)按浮動利率安排，令本集團面臨現金流利率風險。於二零一三年六月三十日，銀行貸款之實際年利率介乎於4.9%至24.0%(二零一二年十二月三十一日：5.0%至24.0%)。

於二零一三年六月三十日，以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣港元結算的銀行貸款賬面總值約為408,735,000港元(二零一二年十二月三十一日：252,144,000港元)。

##### (b) 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，按15%之年利率計息(「優先票據I」)。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 流動資金及資本資源 (續)

#### 借貸、集團資產抵押及資本負債比率 (續)

##### (b) 優先票據 (續)

優先票據I乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 本公司附屬公司珠光集團、誠昌控股有限公司(「誠昌」)及惠豐投資有限公司(「惠豐」)(均為廣東海聯大廈有限公司(「廣東海聯」)之控股公司)之全部已發行股本之第二次押記及相關權利；
- (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。

截至二零一三年六月三十日止期間，本集團違反與銀興之契約，只要任何優先票據I仍未償還，廣東海聯將不會償還所欠其非控股股東的任何債務。因此，銀興可要求提早償還優先票據I，故優先票據I已列入於二零一三年六月三十日的流動負債。銀興仍未要求提早贖回優先票據I。

於二零一三年八月七日，本集團購回優先票據I之全數本金金額。

##### (c) 其他借款

其他借款乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 本集團之發展中待售物業約1,911,046,000港元；及
- (ii) 由廣東珠光簽立之企業擔保。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光有重要影響力，故廣東珠光被視為本集團之關連公司。

於二零一三年六月三十日，資本負債比率(以總借貸除以總權益表示)為147%(二零一二年十二月三十一日：62%)。資本負債比率的提高主要是由於本集團將海聯項目的收益權轉讓給廣東粵財信託有限公司而增加了其他借款1,883,115,000港元。



## 管理層討論及分析 (續)

### 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以下擔保：

二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

就買方使用之按揭融資額度  
向銀行提供擔保

468,192

288,383

根據擔保之條款，倘按揭出現任何違約情況，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。有關擔保將於買方獲發出物業房地產權證及完成按揭物業的有關登記後解除。

於報告日期，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，因此並無確認。

- (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普通股（「認購事項」）。本公司董事朱慶淞先生（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。由於認購協議項下之條件並未全部履行，截至該等財務報表日期，誠昌及銀興均無要求進行認購事項。

經考慮銀興同意完成認購事項及對優先票據I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)惠豐未能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，董事認為本集團因契約而面臨索償的機會不大。

## 管理層討論及分析 (續)

### 匯率

除部份借貸以港元計算外，本集團絕大部份業務均以人民幣(「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

於二零一三年六月三十日，本集團共僱用約100名員工於香港及中國工作(二零一二年十二月三十一日：80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。

## 簡明綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
營業額	4	42,766	39,280
其他收入		37,136	153
投資物業之公平值收益		28,570	13,647
銷售及營銷開支		(7,078)	(268)
行政費用		(20,039)	(12,545)
其他經營開支		(46,528)	(11,446)
<b>經營溢利</b>		<b>34,827</b>	<b>28,821</b>
融資成本	6	(74,706)	(48,331)
收購附屬公司之收益		—	31,897
<b>除稅前(虧損)／溢利</b>		<b>(39,879)</b>	<b>12,387</b>
所得稅	7	(15,923)	(5,499)
<b>本期間(虧損)／溢利</b>	8	<b>(55,802)</b>	<b>6,888</b>
<b>以下人士應佔本期間(虧損)／溢利：</b>			
本公司擁有人		(41,209)	8,245
非控股權益		(14,593)	(1,357)
		<b>(55,802)</b>	<b>6,888</b>
<b>每股基本(虧損)／盈利</b>	10	<b>(1.13仙)</b>	<b>0.32仙</b>

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
**截至二零一三年六月三十日止六個月**

	<b>截至六月三十日止六個月</b>	
	<b>二零一三年</b>	<b>二零一二年</b>
	<b>千港元</b>	<b>千港元</b>
	<b>(未經審核)</b>	<b>(未經審核)</b>
<b>本期間(虧損)／溢利</b>	<b>(55,802)</b>	<b>6,888</b>
<b>除稅後本期間其他全面收益</b>		
將重新分類至損益之項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	<b>47,565</b>	<b>(3,940)</b>
<b>本期間全面收益總額</b>	<b>(8,237)</b>	<b>2,948</b>
<b>以下人士應佔本期間全面收益總額：</b>		
本公司擁有人	<b>1,392</b>	<b>4,030</b>
非控股權益	<b>(9,629)</b>	<b>(1,082)</b>
	<b>(8,237)</b>	<b>2,948</b>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零一三年六月三十日

		二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		14,809	13,746
預付土地租賃款項		49,970	49,796
投資物業	11	1,175,064	1,126,037
無形資產	12	38,099	38,786
商譽		4,149	4,149
遞延稅項資產		1,926	1,892
		<u>1,284,017</u>	<u>1,234,406</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	13	4,654,098	4,029,518
應收賬款	14	2,699	4,277
預付土地租賃款項		1,441	1,416
預付款項、訂金及其他應收款項		1,374,737	577,794
即期稅項資產		22,219	7,301
受限制銀行存款	15	112,320	110,950
銀行及現金結餘		698,206	138,385
		<u>6,865,720</u>	<u>4,869,641</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	16	322,531	420,286
預售物業收取之所得款項		961,538	533,275
應計費用及其他應付款項		143,090	186,281
應付最終控股公司款項		4,212	99,200
銀行及其他借款		3,283,780	838,914
融資租賃應付款		195	379
即期稅項負債		38,254	37,546
		<u>4,753,600</u>	<u>2,115,881</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,112,120</u>	<u>2,753,760</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,396,137</u>	<u>3,988,166</u>
<b>非流動負債</b>			
應付一間附屬公司的一名非控股股東款項		—	342,303
銀行及其他借款		522,028	767,642
融資租賃應付款		1	4
遞延稅項負債		277,360	273,232
		<u>799,389</u>	<u>1,383,181</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,596,748</u>	<u>2,604,985</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	365,581	365,581
儲備		1,858,351	1,915,992
本公司擁有人應佔權益		<u>2,223,932</u>	<u>2,281,573</u>
非控股權益		372,816	323,412
<b>總權益</b>		<u>2,596,748</u>	<u>2,604,985</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

(未經審核)

	本公司擁有人應佔							總額 千港元	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	合併 賬目儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	法定儲備 千港元	保留溢利 千港元			
於二零一二年一月一日	246,882	98,771	(101,922)	47,944	239,404	—	563,634	1,094,713	158,314	1,253,027
本期間全面收益總額	—	—	—	(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
本期間權益之變動	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	<b>290,627</b>	<b>334,996</b>	<b>(101,922)</b>	<b>43,729</b>	<b>239,404</b>	<b>—</b>	<b>498,825</b>	<b>1,305,659</b>	<b>230,286</b>	<b>1,535,945</b>
於二零一三年一月一日	365,581	1,047,052	(101,922)	58,529	239,404	5,611	667,318	2,281,573	323,412	2,604,985
本期間全面收益總額	—	—	—	42,601	—	—	(41,209)	1,392	(9,629)	(8,237)
*本集團於一間附屬公司 投資產生的虧損	—	—	—	—	—	—	(59,033)	(59,033)	59,033	—
本期間權益之變動	—	—	—	42,601	—	—	(100,242)	(57,641)	49,404	(8,237)
於二零一三年六月三十日	<b>365,581</b>	<b>1,047,052</b>	<b>(101,922)</b>	<b>101,130</b>	<b>239,404</b>	<b>5,611</b>	<b>567,076</b>	<b>2,223,932</b>	<b>372,816</b>	<b>2,596,748</b>

\* 附屬公司廣東海聯大廈有限公司(「廣東海聯」)為一間根據中國法律成立的中外契約式合營企業。根據合營合同、附屬公司組織章程大綱及細則，中國合營夥伴負責提供建築地址的土地使用權，而本集團負責繳納附屬公司的全額註冊資金。此外，非控股股東有權於合營公司屆滿或清盤時分佔附屬公司之20%溢利或虧損，以及其20%之剩餘資產。

期內，本集團向附屬公司注資約295,165,000港元(二零一二年六月三十日：365,270,000港元)。控股及非控股權益的賬面值已直接於權益中進行調整，以反映彼等於附屬公司的相關權益的變動。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(1,592,010)</b>	<b>(349,761)</b>
購買物業、廠房及設備	(1,469)	(572)
其他投資現金流量(淨額)	858	(30,514)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(611)</b>	<b>(31,086)</b>
所籌銀行貸款	356,926	61,333
支付所籌銀行貸款產生的安排費用	(6,925)	—
償還銀行貸款	(59,773)	(43,627)
償還融資租賃應付款	(187)	(179)
其他借款之所得款項	1,883,115	—
<b>融資活動產生現金淨額</b>	<b>2,173,156</b>	<b>17,527</b>
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>	<b>580,535</b>	<b>(363,320)</b>
<b>期初之現金及現金等值項目</b>	<b>138,385</b>	<b>393,830</b>
匯率變動影響	(20,714)	9,720
<b>期末之現金及現金等值項目，以下列方式表示</b>		
銀行及現金結餘	<b>698,206</b>	<b>40,230</b>

附註：

## 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。

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資。

## 2. 編製基準

此等簡明財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則之適用披露規定編製。

此等簡明財務報表應與二零一二年年度財務報表一併閱讀。會計政策與編製此等簡明財務報表所使用之計算方法與截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所使用者一致，惟下文所述者除外。

## 3. 採納全新及經修訂之香港財務報告準則

於本期內，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零一三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(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。除下文所述者外，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、本集團本期及以往年度呈報之財務報表及金額產生重大變動。

### a. 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目的呈列引入全面收益表及收益表的新名稱。根據香港會計準則第1號(修訂本)，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益的選擇權。



### 3. 採納全新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

#### a. 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」(續)

香港會計準則第1號(修訂本)要求其他全面收益部分作出更多披露，因此其他全面收益項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準予以分配。

該等修訂已追溯採用，因此其他全面收益項目的呈列已予修改，以反映有關變動。除上述呈列變動外，香港會計準則第1號(修訂本)之應用不會導致損益、其他全面收益及全面收益總額有任何影響。

#### b. 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號「公平值計量」為香港財務報告準則規定或准許的所有公平值計量確立單一的指引。該準則釐清了依據離場價(意指市場參與者在計量日按市況進行出售資產或轉讓債務之有秩序交易之價格)作為公平值之定義，以及提高公平值計量之披露。採納香港財務報告準則第13號僅影響簡明綜合財務報表公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號已追溯應用。

本集團於簡明綜合財務狀況表反映的金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之全新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等全新香港財務報告準則之影響，但尚未能指出該等全新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。

### 4. 營業額

營業額指期內產生之租金收入。

## 5. 分部資料

	物業銷售 千港元 (未經審核)	物業租賃 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
<b>截至二零一三年六月三十日止六個月：</b>			
對外客戶收益	—	42,766	42,766
分部(虧損)／溢利	(95,897)	56,310	(39,587)
<b>於二零一三年六月三十日：</b>			
分部資產	6,946,577	1,200,215	8,146,792
分部負債	4,966,064	176,417	5,142,481
<b>截至二零一二年六月三十日止六個月：</b>			
對外客戶收益	—	39,280	39,280
分部(虧損)／溢利	(10,855)	41,156	30,301
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>於二零一二年十二月三十一日：</b>			
分部資產	4,954,218	1,146,239	6,100,457
分部負債	3,085,316	158,434	3,243,750

### 呈報分部盈虧之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
<b>盈虧</b>		
呈報分部之盈虧總額	(39,587)	30,301
未分配金額		
其他企業開支	(16,215)	(23,413)
本期間綜合(虧損)／溢利	(55,802)	6,888

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
融資租賃開支	6	15
銀行貸款利息	54,830	15,840
優先票據利息	42,582	38,927
其他借款利息	22,041	—
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	119,459	54,782
資本化金額	(44,753)	(6,451)
	<hr/>	<hr/>
	<b>74,706</b>	<b>48,331</b>

## 7. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	13,200	4,135
遞延稅項	2,723	1,364
	<hr/>	<hr/>
	<b>15,923</b>	<b>5,499</b>

由於本集團於期內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（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

於中國成立之附屬公司須根據中國相關所得稅法及法規繳納25%（截至二零一二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%（截至二零一二年六月三十日止六個月：10%）繳納中國預扣所得稅。

## 8. 本期間(虧損)／溢利

本集團於本期間之(虧損)／溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
利息收入	(858)	(145)
撤回其他應付款項(附註)	(34,794)	—
攤銷	718	78
折舊	620	369
董事酬金	1,760	1,738
財務諮詢費	37,346	—
土地及樓宇之營運租賃費用	<u>1,371</u>	<u>663</u>

附註：該金額指撤回本集團於二零一一年九月收購一間附屬公司時所欠的長期未償還應付款項。董事認為，本集團可能須清付該長期未償還應付款項，且該金額於收購後並無撤回。然而，根據中國法律，由於債權人提出申索的期限已屆滿，董事認為，本集團須對長期未償還應付款項承擔法律責任的機會很微。因此，該金額於本期間撤回。

## 9. 股息

董事建議不派發截至二零一三年六月三十日止六個月之任何股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

## 10. 每股基本(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利是根據本公司擁有人應佔本期間之虧損約41,209,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：溢利約8,245,000港元)除以期內已發行普通股之加權平均數3,655,806,000股(截至二零一二年六月三十日止六個月：2,601,017,335股)計算。

於二零一三年六月三十日和二零一二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

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期初／年初	1,126,037	1,095,966
公平值收益	28,570	30,174
匯兌差額	20,457	(103)
期末／年末	<u>1,175,064</u>	<u>1,126,037</u>

- (a) 於二零一三年六月三十日，本集團之所有投資物業均位於中國廣州市，並按中期租約持有。

本集團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。本集團投資物業於二零一三年六月三十日之公平值乃根據韋堅信測量師行有限公司作出之估值釐定。該公司為一家與本集團無關連之獨立合資格專業估值師，其於物業估值方面擁有豐富經驗。投資物業之估值是按市值基準，乃經參考可比較市場交易之比較法進行及／或基於租金收入淨額資本化並就復歸收入潛力作適當估量之投資法進行。

- (b) 於二零一三年六月三十日，所有投資物業被作為本集團銀行貸款的抵押品。
- (c) 於二零一三年六月三十日，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：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	94,173	90,283
第二至第五年(包括首尾兩年)	426,194	325,290
五年以上	19,785	—
	<u>540,152</u>	<u>415,573</u>

## 12. 無形資產

本集團之無形資產主要包括透過業務收購於中國廣州取得以中期租約的有利條款持有之若干土地使用權。

### 13. 存貨

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中待售物業 (附註(a))	4,653,732	4,029,159
待售物業	366	359
	<u>4,654,098</u>	<u>4,029,518</u>

(a) 預期將落成之發展中待售物業：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
列入流動資產之正常經營週期以內	<u>4,653,732</u>	<u>4,029,159</u>

(b) 於二零一三年六月三十日，若干發展中待售物業已就本集團的銀行貸款和其他借款作出抵押。

### 14. 應收賬款

本集團之應收賬款乃來自物業租賃及物業銷售之應收款項。來自租戶之應收租金於出示發票時到期，物業銷售並無信貸期。

應收賬款按物業租賃發票日期及物業銷售交付日期所作之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	<u>2,699</u>	<u>4,277</u>

## 15. 受限制銀行存款

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
預售物業擔保存款	89,894	93,282
抵押銀行存款	22,426	17,668
	<u>112,320</u>	<u>110,950</u>

## 16. 應付賬款

本集團之應付賬款包括以下各項：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付土地附加款項	—	177,351
應付建築費用	322,531	242,935
	<u>322,531</u>	<u>420,286</u>

應付賬款按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	316,996	242,935
四至六個月	877	—
七至十二個月	4,658	—
一年以上	—	177,351
	<u>322,531</u>	<u>420,286</u>

## 17. 股本

	股數		股本	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
			港千元 (未經審核)	港千元 (經審核)
<b>法定股本：</b>				
每股面值0.10港元之普通股				
期初／年初	<b>6,000,000,000</b>	4,000,000,000	<b>600,000</b>	400,000
增加	—	2,000,000,000	—	200,000
期末／年末	<b>6,000,000,000</b>	<b>6,000,000,000</b>	<b>600,000</b>	<b>600,000</b>
<b>已發行及繳足股本：</b>				
每股面值0.10港元之普通股				
期初／年初	<b>3,655,806,000</b>	2,468,820,000	<b>365,581</b>	246,882
發行股份	—	1,186,986,000	—	118,699
期末／年末	<b>3,655,806,000</b>	<b>3,655,806,000</b>	<b>365,581</b>	<b>365,581</b>

## 18. 租約承擔

於二零一三年六月三十日，根據不可撤銷經營租約日後應付之最低租約款項如下：

	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
一年以內	<b>1,389</b>	1,389
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>1,158</b>	1,852
	<b>2,547</b>	<b>3,241</b>

經營租約款項指本集團就其香港辦公室應付之租金。



## 19. 關連方交易

除於業績公告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) 本期內，本集團於中國之主要營業地點乃由廣東珠光提供，且並無就此作出收費。  
由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光有重要影響力，故廣東珠光被視為本集團之關連公司。
- (b) 應計費用中合共260,000港元(二零一二年十二月三十一日：260,000港元)之款項為應付予本公司董事之應計董事薪酬。應計董事薪酬為無抵押、免息及以現金支付。
- (c) 其他應付款項中約10,927,000港元(二零一二年十二月三十一日：7,881,000港元)之款項為應付廣東珠光款項。
- (d) 應付最終控股公司款項中約4,212,000港元(二零一二年十二月三十一日：99,200,000港元)為無抵押、免息、及按要求償還。

## 20. 結算日後事項

- (a) 於二零一三年六月二十五日及二零一三年七月十五日，本集團宣佈有意以現金代價人民幣350,000,000元收購收取佳榮業務產生之所有收益之權利，包括但不限於因持有廣東喜龍之100%股權而產生之收益。本集團與佳榮及廣東喜龍於二零一三年六月二十五日訂立有條件協議。廣東喜龍主要從事物業開發。

收購事項的詳情載於本公司日期為二零一三年六月二十五日及二零一三年七月十五日的公告內。

由於收購事項已於二零一三年八月十六日完成，現時不能披露有關收購事項的進一步資料。

- (b) 根據日期為二零一三年七月二十二日之票據購買協議，本公司於二零一三年八月五日及二零一三年八月六日向若干投資者發行本金總額為95,000,000美元的有抵押及擔保優先票據(「優先票據II」)。優先票據II於二零一六年八月四日到期，於發行時按年利率12.5厘計息，並於每半年期末支付利息。

除發行優先票據II外，本公司亦同時授予該等投資者行使款額合共為19,000,000美元的認股權證(「認股權證」)，可以初步行使價本公司每股普通股2.2691港元認購本公司65,312,237股普通股，而有關行使價須受若干調整事項限制。認股權證可由二零一三年八月五日起最多三年內任何時間行使。

有關優先票據II及認股權證的詳情載於本公司日期為二零一三年七月二十二日、二零一三年八月五日及二零一三年八月六日的公告內。

## 其他資料

### 中期股息

董事議決不派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(二零一二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。

### 企業管治

董事認為，本公司在截至二零一三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及企業管治守則的適用守則條文，除企業管治守則第A.4.2條外。

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。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，彼等於截至二零一三年六月三十日止六個月內均有遵守標準守則所規定的準則。

### 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二零一三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](http://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，二零一三年八月二十八日

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。