

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，且表明不會就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)

二零零九年年度業績公告

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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	2	7,761	10,849
租務支出		(3,654)	(4,619)
毛利		4,107	6,230
其他收入		199	383
投資物業之公平值收益／(虧損)		11,915	(328)
行政費用		(12,586)	(15,411)
其他經營開支		(1,468)	(20,129)
經營溢利／(虧損)		2,167	(29,255)
應佔共同控制實體之溢利		—	16,255
出售共同控制實體之虧損		—	(603)
出售附屬公司收益／ (出售一間附屬公司虧損)		7,330	(8,969)
除稅前溢利／(虧損)		9,497	(22,572)
所得稅	3	(2,235)	(1,424)
本年度溢利／(虧損)	4	7,262	(23,996)
每股基本盈利／(虧損)	6	0.39 仙	(1.47)仙

* 僅供識別

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利／(虧損)	<u>7,262</u>	<u>(23,996)</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	463	5,042
本年度因出售海外業務而產生之重新分類調整	<u>(5,451)</u>	<u>—</u>
	<u>(4,988)</u>	<u>5,042</u>
換算應佔共同控制實體海外業務而產生之匯兌差額		
應佔本年度共同控制實體之其他全面收益	—	9,755
本年度因出售共同控制實體而產生之重新分類調整	<u>—</u>	<u>(16,047)</u>
	<u>—</u>	<u>(6,292)</u>
除稅後本年度其他全面收益	<u>(4,988)</u>	<u>(1,250)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>2,274</u></u>	<u><u>(25,246)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		673	63
投資物業		150,733	136,300
發展中物業		109,731	75,379
收購投資物業預付款項		15,000	58,163
		<u>276,137</u>	<u>269,905</u>
流動資產			
應收賬款	7	148	2,905
應收代價款	8	144,316	151,041
翻新工程及機電系統之按金		—	41,303
預付款項、訂金及其他應收款項		13,322	499
銀行及現金結餘		108,931	179
		<u>266,717</u>	<u>195,927</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項		18,561	9,077
即期稅項負債		1,392	573
融資租賃應付款		6	—
		<u>19,959</u>	<u>9,650</u>
流動資產淨值		<u>246,758</u>	<u>186,277</u>
總資產減流動負債		<u>522,895</u>	<u>456,182</u>
非流動負債			
融資租賃應付款		22	—
遞延稅項負債		5,526	4,101
		<u>5,548</u>	<u>4,101</u>
資產淨值		<u>517,347</u>	<u>452,081</u>
資本及儲備			
股本		226,882	163,200
儲備		290,465	288,881
總權益		<u>517,347</u>	<u>452,081</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二零零九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業績及財務狀況產生重大變動。然而，本集團已遵守下列全新及經修訂之香港財務報告準則對財務報表之呈列及披露作出相應調整：

(a) 財務報表之呈列

香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」影響財務報表若干披露及呈列。資產負債表改稱為財務狀況表，而現金流量表之英文名稱則由「the cash flow statement（現金流量表）」改為「the statement of cash flows（現金流量表）」。與非股東進行交易而產生之所有收入及開支均在收益表及全面收益表內呈列，而總額則轉入權益變動表。股東之權益變動在權益變動表內呈列。香港會計準則第1號（經修訂）亦要求披露有關年內其他全面收益每個組成部分之重新分類調整及稅務影響。香港會計準則第1號（經修訂）已追溯應用。

(b) 經營分部

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定須根據關於本集團組成部分之內部報告識別經營分部，而內部報告由首席經營決策者定期審閱，以分配資源到分部及評估其表現。過往，香港會計準則第14號「分部報告」規定實體採用風險及回報法識別兩組分部（業務及地區），而實體之「主要管理人員作出內部財務報告之制度」僅為識別有關分部之起點。本集團認為據香港會計準則第14號釐定之主要分部與採納香港財務報告準則第8號之分部相同。香港財務報告準則第8號已追溯應用。

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。以往年度之呈報數額已重列，以確保與香港財務報告準則第8號之要求一致。

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
截至二零零九年十二月三十一日止年度			
對外客戶收益 (附註)	—	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>

附註：本集團之營業額指年內產生之租金收入。

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	總額 千港元
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
對外客戶收益	—	10,849	10,849
分部溢利／(虧損)	10,041	(19,781)	(9,740)
其他資料			
利息收入	383	—	383
折舊	12	—	12
投資物業之公平值之虧損	—	328	328
出售共同控制實體虧損	603	—	603
出售一間附屬公司虧損	—	8,969	8,969
應佔共同控制實體之溢利	16,255	—	16,255
所得稅	—	1,424	1,424
商譽減值	4,520	—	4,520
收購投資物業預付款項減值	—	13,546	13,546
其他應收款項撇銷	—	540	540
分部非流動資產之增加	36	—	36
於二零零八年十二月三十一日			
分部資產	184,646	280,672	465,318
分部負債	<u>1,543</u>	<u>9,846</u>	<u>11,389</u>

呈報分部之收益、盈虧、資產及負債之對賬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	18,452	(9,740)
未分配金額		
其他企業開支	(11,190)	(14,256)
	<u>7,262</u>	<u>(23,996)</u>
年內綜合溢利／(虧損)	<u>7,262</u>	<u>(23,996)</u>
資產		
呈報分部之總資產	539,580	465,318
未分配金額		
其他企業資產	3,274	514
	<u>542,854</u>	<u>465,832</u>
綜合總資產	<u>542,854</u>	<u>465,832</u>
負債		
呈報分部之總負債	22,928	11,389
未分配金額		
其他企業負債	2,579	2,362
	<u>25,507</u>	<u>13,751</u>
綜合總負債	<u>25,507</u>	<u>13,751</u>

地區資料

本集團截至二零零九年及二零零八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源自中國，因此並無進一步披露本集團之地區分析。

來自主要客戶之收益

於本年度，三大客戶(二零零八年：四)佔本集團總收益10%或以上，分別約3,622,000港元、2,716,000港元及1,423,000港元(二零零八年：分別為3,202,000港元、2,566,000港元、2,204,000港元及1,888,000港元)。該等收益均源自物業租賃分部。

3. 所得稅

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	<u>817</u>	<u>1,114</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅		
本年度	1,418	110
有效稅率變動之影響	<u>—</u>	<u>200</u>
	<u>1,418</u>	<u>310</u>
	<u>2,235</u>	<u>1,424</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% (二零零八年：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% (二零零八年：10%) 繳納中國預扣所得稅。

4. 本年度溢利／(虧損)

本集團之本年度溢利／(虧損) 已扣除以下各項：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
核數師酬金		
— 審計	800	700
— 其他	62	170
	862	870
按金撇銷	488	—
折舊	79	16
不產生租金收入之投資物業之直接營運開支	—	379
產生租金收入之投資物業之直接營運開支	3,654	4,240
匯兌虧損	—	4,056
土地及樓宇之營運租賃租金	2,140	2,594
其他應收款項撇銷	—	540
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	5,093	5,028
— 退休福利計劃供款	125	118
	<u>5,218</u>	<u>5,146</u>

5. 股息

董事建議本年度不派發任何股息(二零零八年：無)。

6. 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本年度盈利約7,262,000港元(二零零八年：年度虧損約23,996,000港元)除以年內已發行普通股之加權平均數1,839,620,767股(二零零八年：1,632,000,000股)計算。

截至二零零九年及二零零八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／(虧損)。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
三個月以內	148	2,043
四至六個月	—	862
	<u>148</u>	<u>2,905</u>

於二零零九年十二月三十一日，上述應收賬款於結算日已逾期，但並無作出減值虧損撥備。該等結餘已於結算日後全數償還。本集團持有各租戶之租賃按金作為抵押品。

8. 應收代價款

(a) 應收代價款包括於二零零八年因出售本集團附屬公司南方荔灣廣場有限公司(「南方荔灣」)而產生之應收買方款項約32,316,000港元。該應收代價款以南方荔灣全部已發行股份作抵押。此外，南方荔灣若干物業之業權文件正本當時亦由本集團保管。

該應收代價款於截至二零零九年十二月三十一日止已逾期十四個月。於二零一零年四月已全數償還。

(b) 應收代價款包括因出售本集團附屬公司寶昇投資有限公司(「寶昇投資」)及旭駿發展有限公司(「旭駿」)之應收代價款項，分別約64,000,000港元及48,000,000港元。

該等應收代價款分別以寶昇投資及旭駿之全部已發行股份作抵押並將於二零一零年六月三十日到期。

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

本集團主要的物業投資為位於中國廣東省廣州市天河區天河路廣州地中海國際酒店總樓面面積合共約6,098平方米之若干樓層。該投資每月帶來經常性總租金收入約680,000港元。

本集團的另一物業投資為位於中國廣東省梅州市江邊路12間商舖，總樓面面積約2,384平方米及中國廣東省梅州市江邊路望江樓大酒店三角地帶附樓1層至9層，總樓面面積約12,898平方米之物業。於二零零九年十二月三十一日之公佈，本集團已出售旭駿(上述物業之控股公司)，其除了持有上述物業外，則並無其他業務。

物業發展

於二零零九年十二月三十一日，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，其初步命名為「珠光•南沙御景」(「南沙御景」)。於二零零九年十一月十六日之公佈，本集團在拍賣中成功競得一項位於中國廣東省廣州市南沙區金洲大道之物業發展項目，包括地盤面積約為34,904平方米之土地、兩幢已暫停興建之樓宇及四幢已部份出售之樓宇。本集團計劃完成尚未完成發展之物業，並將其進一步發展成為住宅及商業社區，其將由十幢十八層大樓組成，包括住宅單位、一層商業裙樓及地下停車場，預期總建築面積約為109,066平方米。南沙御景之發展已於二零零九年第四季度啟動，本集團預計將於二零一零年中進行預售，該發展將於二零一一年第四季度竣工。

本集團的另一物業發展項目為位於中國安徽省巢湖市中廟鎮之巢湖假日水鎮一期(「巢湖一期」)。於二零零九年十二月二十九日之公佈，本集團已出售寶昇投資(上述發展項目之控股公司)，其除了持有上述發展項目外，則並無其他業務。

前景展望

二零零九年，在積極的財政政策及適度寬鬆的貨幣政策，以及一籃子經濟刺激政策推動下，中國有效扭轉了經濟下滑局面，中國於二零零九年的全年經濟增長率達到8.7%。而香港經濟於二零零九年亦同樣有所改善。

年內，中國房地產市場環境明顯大幅改善。雖然最近一些針對房地產的政策及措施，已影響市場短期走勢，但本集團對中國房地產的長遠發展仍然充滿信心，房地產業已肯定成為國內的支柱產業，對經濟起關鍵性作用，而未來的一段時間內，快速的城市化進程將會繼續推動國內房地產市場。來年，本集團將更貼近市場情況，把握好市場變化趨勢及捕捉投資機會，多元吸納優質土地，進一步擴展本集團業務。

除了本集團之現有發展項目及物業投資外，本集團致力加強及拓展其物業投資及開發業務。基於本集團在中國房地產市場之豐富經驗，本集團將繼續物色優質物業，並在適合的機會出現時擴大其土地儲備。

此外，本集團亦將持續努力推動聯營和併購等多元增長模式，以加快其業務發展速度及將考慮擴大其發展模式。

管理層討論及分析

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。租金收入由二零零八年之約10,800,000港元下跌28%至二零零九年之約7,800,000港元，租金收入減少主要是由於二零零八年出售荔灣廣場之投資物業所致。

毛利

毛利由二零零八年之約6,200,000港元下跌34%至二零零九年之約4,100,000港元，這主要是由於年內租金收入減少所致。

其他收入

其他收入由二零零八年之約400,000港元下跌50%至二零零九年之約200,000港元，這主要是由於銀行利息收入減少所致。

其他經營開支

其他經營開支由二零零八年之約20,100,000港元下跌93%至二零零九年之約1,500,000港元，這主要是由於年內概無商譽減值及收購投資物業預付款項減值所致。

除稅前溢利／(虧損)

本集團於二零零八年錄得約22,600,000港元除稅前虧損，而二零零九年錄得除稅前溢利約9,500,000港元，這主要是由於投資物業公平值增加及出售附屬公司收益等綜合影響。

所得稅

所得稅由二零零八年之約1,400,000港元增加57%至二零零九年之約2,200,000港元，這主要是由於二零零九年之遞延稅項增加所致。

流動資金及資本資源

現金水平

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約108,900,000港元(二零零八年：180,000港元)。

借貸、集團資產抵押及資本負債比率

除了融資租賃應付款約28,000港元，本集團於二零零九年十二月三十一日並無其他借貸(二零零八年：零)。於二零零九年十二月三十一日，資本負債比率(以總借貸除以總權益表示)亦為零(二零零八年：零)。

或然負債

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團內概無重大或然負債。

匯率

除部份銷售款項及借貸以港元計算外，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而影響。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

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團共僱用約40名員工於香港及中國工作。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

截至二零零九年十二月三十一日止年度，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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「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二零零九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，於二零零九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.2.1及A.4.2除外）。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零零九年九月九日之前，本公司並無設行政總裁一職，行政總裁的角色由董事會主席兼任。於二零零九年九月九日，廖騰佳先生獲委任為董事會主席，朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）獲委任為本公司行政總裁。其後，本公司董事會主席和行政總裁的職責分工已清晰界定。董事會主席負責領導董事會制定政策並實現集團的目標，行政總裁負責統籌和管理集團的業務與運作、執行董事會制定的策略。管理層負責業務的具體運作。

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二零零九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二零零九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二零零九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，二零一零年四月二十六日

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)。