



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)

二零一零年中期報告

目錄

(除另有註明外，本中期報告內的財務數字均以港元為單位)

1	財務摘要
2	管理層討論及分析
4	簡明綜合收益表
4	簡明綜合全面收益表
5	簡明綜合財務狀況表
6	簡明綜合權益變動表
7	簡明綜合現金流量表
8	簡明綜合財務報表附註
13	其他資料

財務摘要

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」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同比較數字如下：

業績	截至六月三十日止六個月		變動 百分比
	二零一零年 千元 (未經審核)	二零零九年 千元 (未經審核)	
營業額 — 租金收入	3,890	3,880	0%
毛利	2,059	2,053	0%
投資物業之公平值收益	11,925	3,627	229%
本期內溢利	7,249	302	2,300%
每股基本盈利	0.32仙	0.02仙	0.30仙
	二零一零年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千元 (經審核)	變動 百分比
總資產	542,210	542,854	0%
總負債	17,204	25,507	(33%)
總權益	525,006	517,347	1%

* 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，本集團之主要物業投資為位於中國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，該物業為本集團帶來每月穩定的租金收入。

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，地盤面積約為34,904平方米。該項目由十幢十八層高大樓組成，包括住宅單位、一層商業裙樓及地下停車場，總建築面積約為109,777平方米。南沙御景之發展已於二零零九年第四季度啟動，並已於二零一零年八月進行預售。預期該發展將於二零一一年第四季度竣工。

業務展望

於未來，除計畫保留其於廣州地中海國際酒店之若干樓層外，董事會亦有意收購該酒店全幢物業之權益。於二零一零年一月二十二日及二零一零年七月二十二日之公佈，本集團與兩位準賣方就收購廣州地中海酒店全幢物業權益分別簽訂了兩份諒解備忘錄及兩份補充協議，據此，按初步估算，收購之總代價將不會超過人民幣1,700,000,000元，唯收購之總代價須待訂約各方進一步磋商釐定。董事會認為該被收購之物業具有較大的升值潛力。此外，董事會預計倘若該建議收購完成後，將能為本集團帶來穩定之租金收入，以作為支持本集團之業務發展。

除了現有之發展項目及物業投資外，本集團將繼續物色優質物業，並在適合的時機出現時擴大土地儲備。

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3,900,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：約為3,900,000港元），及毛利約為2,100,000港元（截至二零零九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

於二零一零年六月三十日之流動資產淨值減少至約為207,100,000港元（二零零九年十二月三十一日：約為246,758,000港元）。於二零一零年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘約為11,900,000港元（二零零九年十二月三十一日：約為108,900,000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為1,260,000港元（二零零九年十二月三十一日：約為28,000港元），本集團於二零一零年六月三十日並無其他借貸或以集團資產作為抵押之貸款（二零零九年十二月三十一日：零）。於二零一零年六月三十日，資本負債比率（以總借貸除以總權益表示）亦為零（二零零九年十二月三十一日：零）。



管理層討論及分析 (續)

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。

或然負債

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日之營業時間結束時，本集團概無任何重大或然負債。

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。於二零一零年六月三十日，本集團共僱用約40名員工(二零零九年十二月三十一日：約40名)。

公司展望

年內的第二季度，歐洲主權債務危機打擊投資市場之信心，對全球經濟的復蘇造成下調風險，中國的宏觀調控正處於關鍵時刻。中國於第二季度的經濟增長回落至10.3%。市場預期下半年經濟增長速度將持續放緩。然而，本集團相信城市化和工業化於未來一段時間內會產生龐大的有效房屋需求，因此對內地房地產的中長期發展維持樂觀的看法。但本集團亦不會盲目樂觀，將密切關注經濟形勢和調控政策的變化，及時作出有效應對。

為了加快業務發展，本集團持續努力推動聯營和併購等多元增長模式，並繼續透過不同方式擴大優質土地儲備。鑒於中國內地房地產業發展前景廣闊，董事會對本集團未來發展充滿信心。



簡明綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千元 (未經審核)	二零零九年 千元 (未經審核)
營業額	3,4	3,890	3,880
租務支出		(1,831)	(1,827)
毛利		2,059	2,053
其他收入		1,531	—
投資物業之公平值收益		11,925	3,627
其他開支		(6,646)	(4,607)
除稅前溢利		8,869	1,073
所得稅	5	(1,620)	(771)
本期內溢利	6	7,249	302
每股基本盈利	7	0.32仙	0.02仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千元 (未經審核)	二零零九年 千元 (未經審核)
本期內溢利	7,249	302
其他全面收益		
本期內換算海外業務而產生之匯兌差額	410	38
本期內除稅後之其他全面收益	410	38
本期內全面收益總額	7,659	340



簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

		二零一零年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,275	673
投資物業	8	162,657	150,733
發展中物業	9	145,657	109,731
收購物業預付款項		15,000	15,000
		325,589	276,137
流動資產			
應收賬款	10	1,767	148
應收代價款	11	112,000	144,316
預付款項、訂金及其他應收款項		91,001	13,322
銀行及現金結餘		11,853	108,931
		216,621	266,717
流動負債			
應計費用及其他應付款項		7,406	18,561
即期稅項負債		1,801	1,392
融資租賃應付款		338	6
		9,545	19,959
流動資產淨值		207,076	246,758
總資產減流動負債		532,665	522,895
非流動負債			
融資租賃應付款		922	22
遞延稅項負債		6,737	5,526
		7,659	5,548
資產淨值		525,006	517,347
資本及儲備			
股本	12	226,882	226,882
儲備		298,124	290,465
總權益		525,006	517,347



簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

(未經審核)

	股本 千元	股份溢價 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
於二零零九年一月一日	163,200	906,000	(101,922)	5,157	(520,354)	452,081
期內全面收益總額	—	—	—	38	302	340
於二零零九年六月三十日	163,200	906,000	(101,922)	5,195	(520,052)	452,421
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
於二零一零年六月三十日	226,882	905,310	(101,922)	579	(505,843)	525,006

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

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千元 (未經審核)	二零零九年 千元 (未經審核)
經營活動(所耗)／所得現金淨額	(129,299)	115,686
投資活動所得／(所耗)現金淨額	31,974	(7,012)
融資活動所耗現金淨額	(163)	—
現金及現金等值項目之(減少)／增加 匯率變動影響	(97,488) 410	108,674 38
於一月一日之現金及現金等值項目	108,931	179
於六月三十日之現金及現金等值項目	11,853	108,891
現金及現金等值項目之分析		
銀行及現金結餘	11,853	108,891



簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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從事物業發展、物業投資及物業租賃業務。

2. 編製基準及主要會計政策

截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核的簡明綜合財務報表乃按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄16之有關披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

簡明綜合財務報表乃按歷史成本常規法編製，惟重估投資物業按公平值列賬時予以調整。採用之會計政策與本集團所編製截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表所用者相同。

於本期間，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準則、修訂本及詮釋。

採納此等全新及經修訂之準則、修訂本及詮釋並無導致本集團之會計政策、本集團本期間及以往期間呈報之業績及財務狀況產生重大變動。

中期財務報告應與截至二零零九年十二月三十一日止年度財務報告一並閱覽。

本集團並未提早應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則之改善（二零一零年） ¹
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士之披露 ²
香港會計準則第32號（修訂）	供股之分類 ³
香港財務報告準則第1號（修訂）	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第14號（修訂）	最低資金要求之預付款項 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁴

¹ 修訂適用於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（視何者適用）或其後開始之會計年度期間。

² 適用於二零一一年一月一日或其後開始之會計年度期間。

³ 適用於二零一零年二月一日或其後開始之會計年度期間。

⁴ 適用於二零一零年七月一日或其後開始之會計年度期間。

⁵ 適用於二零一三年一月一日或其後開始之會計年度期間。

除應用香港財務報告準則第9號：「金融工具」可能影響到本集團金融資產之分類及計量外，本公司董事預期應用該等準則、修訂本或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。



簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 營業額

本集團之營業額指期內產生之租金收入。

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
於二零一零年六月三十日 (未經審核)			
分部資產	311,640	227,424	539,064
分部負債	1,696	13,733	15,429
	物業銷售 千元	物業租賃 千元	總額 千元
截至二零零九年			
六月三十日止六個月 (未經審核)			
對外客戶收益	—	3,880	3,880
分部 (虧損) / 溢利	(206)	4,323	4,117
其他資料			
折舊	6	1	7
投資物業之公平值收益	—	3,627	3,627
所得稅	—	771	771
於二零零九年十二月三十一日 (經審核)			
分部資產	293,383	246,197	539,580
分部負債	11,511	11,417	22,928

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

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	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	11,467	4,117
未分配金額		
其他企業開支	(4,218)	(3,815)
本期內綜合溢利	7,249	302
	於二零一零年 六月三十日 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
資產		
呈報分部之總資產	539,064	539,580
未分配金額		
其他企業資產	3,146	3,274
綜合總資產	542,210	542,854
負債		
呈報分部之總負債	15,429	22,928
未分配金額		
其他企業負債	1,775	2,579
綜合總負債	17,204	25,507

5. 所得稅

- (a) 由於本集團於過往兩個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。
- (b) 於中國成立之附屬公司須繳納25%之中國企業所得稅(截至二零零九年六月三十日止六個月：25%)。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%繳納中國預扣所得稅(截至二零零九年六月三十日止六個月：10%)。
- (c) 根據現有資料，董事認為，本集團於二零一零年六月三十日之財務報告已就稅項作出充分撥備。

6. 本期內溢利

本期內溢利已扣除以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千元 (未經審核)	二零零九年 千元 (未經審核)
核數師酬金		
— 審計	450	—
折舊	140	7
土地及樓宇之營運租賃租金	553	1,170
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	2,309	1,744
— 退休福利計劃供款	17	26
	2,326	1,770



簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利是根據本期內之盈利約為7,249,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：約為302,000港元)及於期內已發行2,268,820,000股(二零零九年六月三十日：1,632,000,000股)之普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月期內，概無具攤薄潛力之股份，故此並無呈列每股攤薄盈利。

8. 投資物業

於二零一零年六月三十日，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。本集團投資物業於二零一零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11,925,000港元之公平值收益已於截至二零一零年六月三十日止六個月內作出記錄(截至二零零九年六月三十日止六個月：約為3,627,000港元)。

9. 發展中物業

於二零一零年六月三十日，發展中物業指位於中國廣東省廣州市南沙區之珠光·南沙御景。本集團已取得相關土地使用權證，住宅用途之租約期為七十年，商業用途之租約期為四十年，而其他用途之租約則為五十年(自一九九七年十二月二十二日起計)。

10. 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：

	二零一零年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千元 (經審核)
三個月內	1,666	148
四至六個月	101	—
	1,767	148

11. 應收代價款

應收代價款包括因出售本集團附屬公司而產生之應收代價款項。根據二零一零年六月二十九日簽訂之補充協議，未支付的代價餘款將以銀行同業拆息加5%之息率計繳利息，該等應收代價款將於二零一零年十二月三十一日到期。

12. 股本

	股數 千股	股本 千元
法定股本：		
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年六月三十日 每股面值0.10港元之普通股	4,000,000	400,000
已發行及繳足股本：		
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年六月三十日 每股面值0.10港元之普通股	2,268,820	226,882



簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

13. 重大收購及出售

於本期內，本集團並無重大收購及出售事項。

14. 或然負債

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

15. 租約承擔

於二零一零年六月三十日，根據不可撤銷經營租約，本集團日後應付之最低租約總額如下：

	二零一零年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零零九年 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)	1,199	1,752
	2,305	2,858

經營租約款項指本集團就其若干辦公室應付之租金。

16. 其他承擔

於二零一零年六月三十日，本集團就一項物業管理服務安排所承擔之最低物業管理款項如下：

	二零一零年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千元 (經審核)
一年以內	3,691	608
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,460	—
	6,151	608

17. 關連人士交易

期內，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，有關彼等薪酬之詳情於財務報表附註6披露。

(b) 與關連人士結餘

應計費用及其他應付款項中合共約為145,000港元(二零零九年十二月三十一日：約為169,000港元)之款項指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。

18. 報告期後事項

於二零一零年七月二十二日，本集團就建議收購廣州地中海國際酒店部分樓層及單位的權益，與兩名準賣方分別簽訂了兩份諒解備忘錄之補充協議，有關詳情已載列於二零一零年七月二十二日本公司公告內。據此，同意將專有磋商期限延長至二零一零年十二月三十一日。

除上文所披露外，本集團並沒有其他重大事項於報告期後發生。



其他資料

中期股息

董事議決不派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

董事及行政總裁權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，概無本公司之董事及行政總裁於本公司及其相關法團（具有「證券及期貨條例」第XV部所賦予的涵義）的股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市發行人之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所。

董事於合約之權益

於回顧期內任何時間，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。

購買、出售或贖回股份

本回顧期內，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。

主要股東

於二零一零年六月三十日，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」）	1	實益擁有人	1,302,600,000 (L)	57.41%
朱沐之先生	2	受控制法團之權益	1,302,600,000 (L)	57.41%
廖騰佳先生	2	受控制法團之權益	1,302,600,000 (L)	57.41%

(L) 好倉

附註：

- 融德已抵押465,000,000股股份予Shoreline Value 1 Limited，根據證券及期貨條例，均視作以持有抵押股份權益之人士之身份擁有465,000,000股股份之權益。
- 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。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比乃以2,268,820,000股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露外，就董事所知，於二零一零年六月三十日，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

於二零一零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，董事均確認於回顧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二零一零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。

承董事會命
珠光控股集團有限公司
主席
廖騰佳

香港，二零一零年八月二十日

