

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)

**截至二零一二年十二月三十一日止年度之
全年業績公告**

財務摘要

- 營業額為571,167,000港元，較二零一一年增長近9倍
- 經營溢利為193,259,000港元，較二零一一年增長6倍
- 本公司擁有人應佔本年度溢利為182,349,000港元，較二零一一年增長約10倍
- 每股基本盈利較二零一一年增長近9倍至6.48港仙

* 僅供識別

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(統稱「本集團」)截至二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	2	571,167	57,899
銷售成本		<u>(351,390)</u>	<u>—</u>
毛利		219,777	57,899
其他收入		590	6,922
投資物業之公平值收益		30,174	41,719
銷售及營銷開支		(7,977)	(3,796)
行政費用		(29,904)	(23,008)
其他經營開支	3	<u>(19,401)</u>	<u>(51,155)</u>
經營溢利		193,259	28,581
融資成本	4	(108,851)	(10,356)
收購附屬公司之收益	5	<u>150,438</u>	<u>—</u>
除稅前溢利		234,846	18,225
所得稅	6	<u>(56,604)</u>	<u>(10,267)</u>
本年度溢利	7	<u>178,242</u>	<u>7,958</u>
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		182,349	16,659
非控股權益		<u>(4,107)</u>	<u>(8,701)</u>
		<u>178,242</u>	<u>7,958</u>
每股基本盈利	9	<u>6.48仙</u>	<u>0.68仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利	178,242	7,958
除稅後本年度其他全面收益 換算海外業務而產生之匯兌差額	<u>13,095</u>	<u>34,174</u>
本年度全面收益總額	<u><u>191,337</u></u>	<u><u>42,132</u></u>
以下人士應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	192,934	51,677
非控股權益	<u>(1,597)</u>	<u>(9,545)</u>
	<u><u>191,337</u></u>	<u><u>42,132</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		13,746	1,619
預付土地租賃款項		49,796	—
投資物業		1,126,037	1,095,966
無形資產		38,786	—
商譽		4,149	—
遞延稅項資產		1,892	—
		<u>1,234,406</u>	<u>1,097,585</u>
流動資產			
存貨		4,029,518	2,058,149
應收賬款	10	4,277	24,917
預付土地租賃款項		1,416	—
預付款項、訂金及其他應收款項		577,794	140,144
即期稅項資產		7,301	18,231
受限制銀行存款		110,950	55,911
銀行及現金結餘		138,385	393,830
		<u>4,869,641</u>	<u>2,691,182</u>
流動負債			
應付賬款	11	420,286	532,643
預售物業收取之所得款項		533,275	522,580
應計費用及其他應付款項		186,281	167,793
應付最終控股公司款項		99,200	100,500
銀行及其他借款		838,914	65,623
融資租賃應付款		379	363
即期稅項負債		37,546	8,616
		<u>2,115,881</u>	<u>1,398,118</u>
流動資產淨值		<u>2,753,760</u>	<u>1,293,064</u>
總資產減流動負債		<u>3,988,166</u>	<u>2,390,649</u>
非流動負債			
應付一間附屬公司的一名非控股股東款項		342,303	342,367
銀行及其他借款		767,642	721,030
融資租賃應付款		4	383
遞延稅項負債		273,232	73,842
		<u>1,383,181</u>	<u>1,137,622</u>
資產淨值		<u>2,604,985</u>	<u>1,253,027</u>
資本及儲備			
股本		365,581	246,882
儲備		1,915,992	847,831
本公司擁有人應佔權益		<u>2,281,573</u>	<u>1,094,713</u>
非控股權益		323,412	158,314
總權益		<u>2,604,985</u>	<u>1,253,027</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二零一二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。

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 — 房地產開發及銷售

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。分部資產包括商譽、遞延稅項資產、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、即期及遞延稅項負債。

2. 營業額及分部資料 (續)

有關呈報分部之盈虧、資產及負債之資料

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	總額 千港元
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
對外客戶收益 (附註)	489,760	81,407	571,167
分部溢利	121,708	88,638	210,346
其他資料			
利息收入	372	—	372
利息開支	91,095	—	91,095
土地租賃費	939	—	939
折舊及攤銷	1,378	—	1,378
投資物業之公平值收益	—	30,174	30,174
收購附屬公司之收益	150,438	—	150,438
其他重大收支項目： 土地滯納金	3,866	—	3,866
所得稅	45,017	11,587	56,604
分部非流動資產之增加	7,795	—	7,795
於二零一二年十二月三十一日			
分部資產	4,954,218	1,146,239	6,100,457
分部負債	<u>3,085,316</u>	<u>158,434</u>	<u>3,243,750</u>

附註：本集團之營業額指本年度產生之物業銷售收入及租金收入 (扣除營業稅、其他銷售相關稅費及折扣)。

2. 營業額及分部資料 (續)

有關呈報分部之盈虧、資產及負債之資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	總額 千港元
截至二零一一年十二月三十一日止年度			
對外客戶收益	—	57,899	57,899
分部(虧損)／溢利	(58,329)	86,525	28,196
其他資料			
利息收入	339	—	339
利息開支	2,080	—	2,080
折舊	389	—	389
投資物業之公平值收益	—	41,719	41,719
其他重大收支項目： 土地滯納金	42,729	—	42,729
所得稅	—	10,267	10,267
分部非流動資產之增加	77	—	77
於二零一一年十二月三十一日			
分部資產	2,650,651	1,136,354	3,787,005
分部負債	<u>2,047,616</u>	<u>165,007</u>	<u>2,212,623</u>

2. 營業額及分部資料 (續)

呈報分部之盈虧、資產及負債之對賬

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	210,346	28,196
未分配金額		
其他企業開支*	(32,104)	(20,238)
本年度綜合溢利	<u>178,242</u>	<u>7,958</u>
資產		
呈報分部之總資產	6,100,457	3,787,005
未分配金額		
其他企業資產	3,590	1,762
綜合總資產	<u>6,104,047</u>	<u>3,788,767</u>
負債		
呈報分部之總負債	3,243,750	2,212,623
未分配金額		
其他企業負債	255,312	323,117
綜合總負債	<u>3,499,062</u>	<u>2,535,740</u>
* 其他企業開支包括：		
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他收入	(199)	—
未分配行政及融資成本	32,303	20,238
	<u>32,104</u>	<u>20,238</u>

地區資料

本集團截至二零一二年及二零一一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，因此並無呈列本集團之地區分析。

來自主要客戶之收益

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團來自最大客戶之收益佔本集團總收益10%或以上，約為81,407,000港元。該等收益源自物業租賃分部。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之全部收益均來自本集團物業租賃分部之一名客戶。

3. 其他經營開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
外匯虧損淨額	2,076	—
土地滯納金	3,866	42,729
其他稅項	12,612	8,327
雜項開支	847	99
	<u>19,401</u>	<u>51,155</u>

4. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
融資租賃開支	25	41
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	33,745	9,559
須於五年內悉數償還之優先票據利息	83,390	2,055
總借貸成本	117,160	11,655
資本化金額	(8,309)	(1,299)
	<u>108,851</u>	<u>10,356</u>

一般借款(二零一一年：無)之借貸成本按年利率23%進行資本化。

5. 收購附屬公司之收益

根據日期為二零一二年九月二十三日之買賣協議，本集團自其最終控股公司融德投資有限公司收購靄德投資有限公司(「靄德」)之全部已發行股本。代價包括發行本公司之749,533,000股新普通股及現金代價約1,000港元。靄德為一間投資控股公司，連同其於泰恒發展有限公司擁有之100%直接權益及於廣州御盈房地產有限公司擁有之70%間接權益(統稱「靄德集團」)，主要在中國從事房地產開發。收購靄德集團能鞏固本集團之房地產開發業務。

收購事項於二零一二年十二月三日完成。收購附屬公司產生收益約150,438,000港元。董事認為收購附屬公司之收益主要由於本公司之普通股由買賣協議訂立日期至收購日期期間之收市價下跌所致。

6. 所得稅

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	28,739	6,095
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	21,883	—
	<u>50,622</u>	<u>6,095</u>
遞延稅項	5,982	4,172
	<u>56,604</u>	<u>10,267</u>

6. 所得稅 (續)

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。

根據相關中國所得稅規則及規例，於中國成立之附屬公司須繳納25% (二零一一年：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% (二零一一年：10%) 繳納中國預扣所得稅。

根據中國企業所得稅法，除非按稅收協定減免，否則境外投資者由二零零八年一月一日起從其投資於外國投資企業獲取之溢利所得之股息須支付5%至10%預扣稅。因此，中國附屬公司之未分派保留溢利已按10%之比率確認遞延稅項，惟以於可預見將來將作出分派之溢利為限。

本集團發展作銷售之物業就土地價值增加按30%至60%不等之累進稅率徵收土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按物業銷售所得款項減可扣除支出 (包括土地使用權租賃開支、借貸成本及所有房地產開發開支) 計算。

7. 本年度溢利

本集團之本年度溢利已扣除以下各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
核數師酬金		
— 審計	1,380	1,100
— 其他	470	720
	<u>1,850</u>	<u>1,820</u>
攤銷	890	—
出售存貨成本	351,390	—
折舊	982	611
出售物業、廠房及設備之虧損	14	—
土地及樓宇之營運租賃費用	2,350	1,106
員工成本 (包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	12,381	9,585
— 退休福利計劃供款	367	259
	<u>12,748</u>	<u>9,844</u>
資本化金額		
— 薪金及津貼	(1,851)	(1,182)
— 退休福利計劃供款	(50)	(21)
	<u>(1,901)</u>	<u>(1,203)</u>
員工成本減資本化金額		
— 薪金及津貼	10,530	8,403
— 退休福利計劃供款	317	238
	<u>10,847</u>	<u>8,641</u>

8. 股息

董事建議本年度不派發任何股息(二零一一年：無)。

9. 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司擁有人應佔溢利約182,349,000港元(二零一一年：16,659,000港元)除以年內已發行普通股之加權平均數2,813,868,427股(二零一一年：2,459,393,955股)計算。

截至二零一二年及二零一一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。

10. 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
三個月以內	4,277	2,405
四至六個月	—	9,005
七至十二個月	—	13,507
	<u>4,277</u>	<u>24,917</u>

11. 應付賬款

本集團之應付賬款包括以下各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付地價	—	351,611
應付土地滯納金	177,351	173,504
應付建築費用	242,935	7,528
	<u>420,286</u>	<u>532,643</u>

11. 應付賬款 (續)

應付賬款按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
三個月以內	242,935	7,255
四至六個月	—	26
一年以上	177,351	525,362
	<u>420,286</u>	<u>532,643</u>

12. 結算日後事項

於二零一三年二月二十三日，本公司與廣州珠光投資有限公司（「廣州珠光投資」）就建議收購有權獲得中國廣州市之住宅及商業房地產開發項目之75%可分派權益（「建議收購事項」）訂立諒解備忘錄。廣州珠光投資與本公司之最終控股人及執行董事廖騰佳先生有關聯關係。倘建議收購事項得以落實，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），則可能構成本公司須予公佈之交易及關連交易。有關詳情已載列於二零一三年二月二十三日本公司刊發之公告。

主席報告書

本人謹此提呈珠光控股集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱標為「本集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績及業務。

業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔經審核綜合溢利約為182,349,000港元，每股基本盈利為6.48港仙，而二零一一年之綜合溢利約為16,659,000港元及每股基本盈利為0.68港仙。

資產淨值

於二零一二年十二月三十一日，以已發行3,655,806,000股股數計算，本公司擁有人應佔綜合資產淨值每股約為0.62港元，而二零一一年約為0.44港元。

業務回顧

二零一二年對中國的地產發展行業而言是充滿挑戰和變化的一年。一方面，歐債危機陰霾不散，中國經濟發展增長也出現放緩迹象；另一方面，在中央政府持續出臺的貨幣緊縮政策及房地產調控政策下，推出一連串措施以抑制炒賣房產，其中包括調高利率、房屋限購及限價，此等抑制措施出臺後，房屋需求增長大為受壓，也成功舒緩於一綫及二綫城市之房價壓力，並已窒礙投機及投資買家。在此環境中，本集團對發展物業的步伐作出了細緻的規劃與調整，採取更靈活的營銷戰略以切合個別市場及地區的具體情況。同時，本集團成功地適應了當前嚴峻經濟環境，保持了企業的可持續發展，並在提升產品質量的同時加強成本控制，嚴格控制各項費用支出，以提升本集團的盈利能力，因此本集團於二零一二年仍然取得令人滿意的業績。

二零一二年是本集團的重要里程碑。經過三年不懈努力，本集團現已進入收穫期，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團營業額創歷史新高，達五億柒仟壹百萬港元，較前一年增長近九倍。按照市場營銷策略，本集團於二零一二年適度地加快推進項目開發節奏，儘快進行預售以加快資金回籠速度，並如期將珠光·南沙御景（「南沙御景」）第一期之物業交付予買家。總括來說，本集團圓滿地完成了年內的各項經營目標。

主席報告書 (續)

業務回顧 (續)

二零一二年，本集團繼續聚焦於廣州市及其外圍地區尋找發展機會，年內增加了三個優質的新發展項目，可提供建築面積約118萬平方米。隨著發展項目的不斷增加，企業團隊也相應增加。因應集團規模的日益擴大，本集團已加強內部改革和調整，推行一系列管理措施，例如標準化營運程序及內部控制程序，以進一步提高產品、流程、制度等標準化程度，從而提升公司管理及營運效率。過去一年，本集團無論在經營規模還是在品牌形象上都取得了長足的進步，並且為未來的持續穩健發展奠定了堅實的基礎。

前景展望

展望來年，本集團將繼續聚焦於廣州市及其外圍地區尋找發展機會，繼續物色具有良好潛質之發展項目，擴充土地儲備，以求業務將來能持續發展。於營運方面，本集團將繼續加強內部控制及操作程序，並全面制定標準化工作流程及規範操作指引，並對開發項目實施持續連貫的成本控制。

面對未來的挑戰，本集團將繼續堅持品牌經營的方針，提升本身的品牌精品形象，在各個環節貫徹品牌策略，把項目打造成精品和典範，加強本集團在房地產市場的競爭優勢。

預期中央政府於二零一三年將繼續其信貸緊縮措施，短期內政策不會放寬。雖然二零一三年中國的國內生產總值(GDP)增長預計將放緩至約7.5%，然而，在城市化持續發展及家庭收入水平不斷上升的帶動下，本集團對中國房地產市場之中長期發展抱有信心。加上近期市場呈現回暖迹象，本集團對近期房地產市場持審慎樂觀態度。本集團將繼續密切關注國內外宏觀經濟形勢和政策的變化，全面把握市場機遇，憑著豐富經驗及優秀的管理團隊，本集團將有能力面對各種困難和挑戰，抓住機遇，創造發展機會，為股東帶來持續且理想之回報。

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。

二零一二年，世界經濟形勢依然複雜多變，市場對美國推出的新一輪量化寬鬆措施對改善實體經濟的效用存疑，歐洲主權債務危機尚未解決，而中國經濟整體下行壓力仍大，二零一二年中國經濟增長回落到7.8%。雖然年內中國房地產市場不確定性和波動性比較大，房地產成交量有所減少，但房地產價格和土地市場相對平穩。於年內，本集團的各項目按計劃推進，同時繼續以多元化方式吸納優質土地，共購入兩個發展項目及一幅土地權益，新增可供發展的建築面積約118萬平方米。

物業發展及銷售

回顧期內，本集團已出售及交付的物業總銷售面積約為62,326平方米（二零一一年：無）。該銷售來自廣東省廣州市南沙御景一期的已確認收入，平均每平方米銷售價約7,900港元。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團的合同銷售詳情如下：

	銷售金額 千港元	銷售面積 平方米
項目：		
南沙御景	207,093	26,396
珠光·御景山水花園（「御景山水花園」） — 第一期	562,420	96,321
	<u>769,513</u>	<u>122,717</u>

截至二零一二年十二月三十一日，累計完成合同銷售總額約769,513,000港元，銷售面積將約122,717平方米。全年累計的合同銷售已超過年初定下的目標。此等佳績為本集團往後的發展打造了堅穩的基礎。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

預計二零一三年預售建築面積約為338,707平方米，列示如下：

	預計預售日期	可用於 銷售／租賃 建築面積 (平方米)	用途
海聯項目	2013年第3季度	133,326	銷售／租賃
御景山水花園	— 第一期	56,884	銷售
	— 第二期	83,536	銷售
珠光·雲嶺湖(「雲嶺湖」)			
	— 第一期	43,004	銷售
	— 第二期	21,957	銷售
		<u>338,707</u>	

於二零一二年十二月三十一日，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樓。

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。海聯項目的地基工程已完成，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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

雲嶺湖 — 100%權益

於二零一二年五月，本集團完成收購位於中國廣州市從化風雲嶺的發展項目，該項目初步命名為「珠光雲嶺湖」。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、低層住宅及五星級酒店，預計總建築面積約124,521平方米，發展將分兩期進行。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。本集團現時計劃於該項目完成後，別墅及住宅作出售之用，而酒店則作為投資或自營用途。

御景山水花園 — 70%權益

於二零一二年十二月，本集團完成收購位於中國廣州從化九里步的發展項目 — 珠光御景山水花園。該項目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。建議之發展將分四期進行，第一期建築面積225,027平方米，上蓋工程已經展開，若干單位已於二零一二年開始預售，市場反應理想。現時預計將於二零一四年第三季度完成。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，預計將於二零一六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，該土地獲准用於住宅用途，可建築面積約171,440平方米。鑒於該土地位於御景山水花園旁邊，本集團將可能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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業投資

年內，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。

業務展望

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，預計二零一三年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。

財務回顧

營業額及分類資料

收入

本集團的收入包括物業銷售和租賃收入。本年度之收入約571,167,000港元(二零一一年：約57,899,000港元)，較二零一一年增長近9倍。增長主要來自確認南沙御景項目第一期物業銷售的收入，該物業已竣工並交付使用，銷售額共錄得約489,760,000港元(二零一一年：無)。租賃收入亦錄得升幅，增長41%至二零一二年度的約81,407,000港元(二零一一年：約57,899,000港元)，主要是由於租賃時間以整年計算及自二零一二年第二季度單位租金平均上升5%所致。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築成本、土地出讓金及資本化利息等。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

營業額及分類資料 (續)

毛利

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛利219,777,000港元，較上年度57,899,000港元，增加約3倍。主要是南沙御景項目第一期物業竣工並交付予買家後的確認收入。

其他收入

本集團其他收入由二零一一年約6,922,000港元減少91%至二零一二年約590,000港元。二零一一年本集團取得滙兌淨收益約6,556,000港元而二零一二年本集團取得滙兌淨虧損約2,076,000港元，減少主要是人民幣升值趨緩所致。

投資物業之公平值收益

二零一二年之投資物業公平值收益為30,174,000港元(二零一一年：約41,719,000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

本年度之銷售及營銷開支約7,977,000港元(二零一一年：約3,796,000港元)，這是由於年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

本集團的行政費用由二零一一年同期約23,008,000港元上升30%至二零一二年約29,904,000港元，這主要是由於本集團通過招聘為一些關鍵崗位戰略性地儲備了一批高素質人才所致。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。

收購附屬公司之收益

收購附屬公司之收益約150,438,000港元。主要來自本公司之普通股由買賣協議訂立日期至收購日期期間之收市價下跌所致。

所得稅

所得稅包括中國企業所得稅和土地增值稅。二零一二年，本集團企業所得稅費用為34,721,000港元(二零一一年：約10,267,000港元)，土地增值稅為21,883,000港元(二零一一年：無)。年內所得稅總計為56,604,000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

現金水平

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘 (包括受限制銀行存款) 約249,335,000港元 (二零一一年十二月三十一日：449,741,000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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款－有抵押	1,129,800	317,679
優先票據－有抵押	476,756	468,974
	<u>1,606,556</u>	<u>786,653</u>

銀行貸款

於二零一二年十二月三十一日，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51,212,000港元及10,682,000港元；
- (iii) 本集團之發展中待售物業約1,560,909,000港元；
- (iv) 本集團之抵押銀行存款約17,668,000港元；
- (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

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及資本資源 (續)

銀行貸款 (續)

(vii) 由廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光」)及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)實益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。

銀行貸款約32,102,000港元(二零一一年：無)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1,097,698,000港元(二零一一年：317,679,000港元)按浮動利率安排，令本集團面臨現金流利率風險。於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款之實際年利率介乎5.0%至24.0%(二零一一年：4.9%至6.6%)。

於二零一二年十二月三十一日，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為約252,144,000港元(二零一一年：317,679,000港元)。

優先票據

根據日期為二零一一年十二月六日之投資協議，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(「優先票據」)。優先票據經參考其本金金額及應付利息後按15%之年利率計息，於二零一二年三月、二零一二年六月、二零一二年十二月、二零一三年六月、二零一三年十二月、二零一四年六月及二零一四年十二月按七次分期付款。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及資本資源 (續)

優先票據 (續)

優先票據將於(i)二零一四年十二月二十一日及(ii)構成出售已竣工海聯項目可售總樓面面積80% (「出售事項」) 之所有單位之完成證明已發出且廣東海聯大廈有限公司 (「廣東海聯」) 已向出售事項之各買方交付各單位之交付通知證明日期後30日贖回 (以較早者為準)。珠光集團獲准提前贖回優先票據，惟須受日期為二零一一年十二月二十一日之票據工具所列條款所規限。

優先票據列作金融負債入賬，最初按公平值 (扣除已產生的交易成本) 確認，其後並採用實際利息法以攤銷成本列賬。採納的實際年利率為17.2% (二零一一年：17.2%)。

優先票據乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 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」) (均為廣東海聯之控股公司) 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。

於二零一二年十二月三十一日，資本負債比率 (以總借貸除以總權益表示) 為62% (二零一一年十二月三十一日：63%)。

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如下擔保：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就買方使用之按揭融資額度 向銀行提供擔保	<u>288,383</u>	<u>169,253</u>

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。

或然負債 (續)

(a) (續)

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，因此並無於財務報表確認。

- (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」）。本公司之董事朱慶淞先生（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，董事認為本集團因上述契約而面臨索償的機會不大。

匯率

除部份借貸以港元計算外，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

於二零一二年十二月三十一日，本集團共僱用約80名員工於香港及中國工作（二零一一年十二月三十一日：50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

於截至二零一二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「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二零一二年十二月三十一日止年度均遵守守則所規定之準則。

企業管治報告

董事認為，本公司在截至二零一二年十二月三十一日止年度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（於二零一二年三月三十一日及之前有效）及企業管治守則（「企業管治守則」）（於二零一二年四月一日起生效）的適用守則條文，除企業管治守則第 A.4.2、A.6.7及 I(f) 條外。

根據企業管治守則條文第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。

就企業管治守則條文第A.6.7條，本公司獨立非執行董事張建琦博士因個人事務關係並無出席本公司於二零一二年六月五日舉行之股東週年大會。

根據企業管治守則條文第 I(f) 條及上市規則第3.10(1)條，本公司必須委任及保持至少三名獨立非執行董事。梁彤纓博士於二零一二年五月一日辭任本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會主席及成員，據此本公司之獨立非執行董事及審核委員會會員人數降至少於上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。於二零一二年六月五日股東週年大會結束後，羅樹生先生（「羅先生」）及黃之強先生（「黃先生」）獲委任為本公司之獨立非執行董事。羅先生亦同時獲委任為本公司審核委員會成員，薪酬委員會成員及提名委員會主席及成員。黃先生亦同時獲委任為本公司之審核委員會成員及薪酬委員會主席及成員。於委任羅先生及黃先生後，本公司已有三名獨立非執行董事及三名審核委員會成員，符合根據上市規則第3.10(1)條及第3.21條的規定人數。惟於二零一二年五月一日至二零一二年六月五日股東週年大會結束前期間內，本公司缺少一名獨立非執行董事及一名審核委員會成員。

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准則及政策並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事項，包括審閱本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之已審核業績。

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二零一二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)會計師事務所與本集團截至二零一二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，二零一三年三月二十八日

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。

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)。