

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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之
全年業績公告

珠光控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年綜合業績，連同上年度之比較數字如下：

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額—銷售物業	200,540	489,760
—租金收入	80,340	81,407
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利	<u>(938,643)</u>	<u>182,349</u>
	於十二月三十一日	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
總資產	11,539,112	6,104,047
總負債	7,806,875	3,499,062
總權益	<u>3,732,237</u>	<u>2,604,985</u>

* 僅供識別

管理層討論及分析

業務回顧

本集團繼續專注於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及銷售業務及物業投資業務。由於本集團在二零一三年下半年推出具有現代氣息及設計別具一格的位於珠江新城的珠光新城國際（前稱「翡麗商務大廈」）及位於從化市的住宅項目珠光•御景山水花園（「御景山水花園」），本集團的預售總額約為16億港元，創下新高。兩個項目的預售均廣受客戶追捧。

本集團未來將繼續拓展其於廣州及附近城市的業務。於二零一二年及二零一三年購入的項目已開始相關興建工作，將為本集團的未來發展提供充足的土地儲備。就於二零一二年及二零一三年購入的項目而言，本集團已開始拓展其他一線城市及省會城市的商機。於二零一三年度後，本集團已就潛在項目訂立多份協議或諒解備忘錄。若此等項目得以成功收購，將令本集團獲得額外可銷售資源以支持其業務擴張。

為支持持續增長及發展，本集團將繼續加強成本控制以提升盈利能力及精簡其內部程序以提升經營效率，以便為未來的持續增長奠定堅實的基礎。為維護其品牌形象，本集團亦將制定適當的發展策略及長期推出新項目。

物業發展及銷售

年內，本集團的合同銷售總額約為1,599,587,000港元，合同建築面積約為125,526平方米。截至二零一三年十二月三十一日止年度的累計合同銷售額已超過本年度的目標。此佳績為本集團的日後發展奠定堅實基礎。本集團合同銷售的詳情列示如下：

項目	合同銷售	已售建築面積
	千港元	平方米
御景山水花園		
— 第一期	421,348	60,737
— 第二期	453,313	52,946
珠光新城國際	724,926	11,843
	<u>1,599,587</u>	<u>125,526</u>

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

預計二零一四年可供銷售／預售建築面積約為238,004平方米，詳情列示如下：

	預計銷售期間	可供銷售 建築面積 (平方米)	用途
御景山水花園 — 第一期及第二期第一區	第一季度	46,196	銷售
— 第二期第二區	第二季度	85,722	銷售
珠光·雲嶺湖 (「雲嶺湖」) — 第一期	第三季度	43,004	銷售
珠控國際中心	第一季度	50,270	銷售
珠光新城國際	第一季度	12,812	銷售
		<u>238,004</u>	

於二零一三年十二月三十一日，本集團共持有七個物業發展項目，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。該項目地盤面積約為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，建築面積約為104,530平方米。南沙御景第一期及第二期已分別於二零一二年及二零一三年完成交樓及交付使用。

珠控國際中心 — 80% 權益

珠控國際中心前稱海聯大廈，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，總建築面積約為133,326平方米。年內，已取得預售許可證，並於二零一四年一月二十三日與平安銀行廣州分行簽訂買賣協議，銷售總建築面積約為39,803平方米。

雲嶺湖 — 100% 權益

本集團於二零一二年收購位於風雲嶺的「珠光·雲嶺湖」項目。該項目位於中國廣州市從化街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州之間的交通要道。項目佔地面積約為200,083平方米，其中約為139,182平方米將用於開發，其餘面積留作公共設施用途。根據最新設計方案，該項目將計劃發展為一個綜合住宅及旅遊度假綜合項目，包括別墅、低層住宅及精品酒店，預期總建築面積約為124,521平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約為43,004平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約為81,517平方米，包括28幢別墅、3幢住宅及1間酒店。別墅及住宅於完成後將作為出售之用，而酒店將留作本集團的長期投資資產。

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

本集團於二零一二年收購「珠光•御景山水花園」，該項目位於中國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20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。項目佔地面積約為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，預計總建築面積約為886,216平方米。建議發展將分為四期進行。第一期建築面積約為225,027平方米，預計若干單位將於二零一四年竣工及交付使用。第二期至第四期的總建築面積約為661,189平方米，預計將於二零一六年至二零一八年間完成。

珠光•天湖御景花園 — 100%權益

本集團於二零一二年成功投得一幅位於中國廣州市從化溫泉鎮九里步區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。該項目初步命名為「珠光•天湖御景花園」，將發展成為一幢32層現代住宅大樓，總建築面積約為245,182平方米。土地前期工程將於二零一四年第二季度展開，預計該項目將於二零一五年上半年可供預售。

珠光新城國際 — 100%權益

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」）訂立買賣協議，收購佳榮100%收益權，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」）的股本權益而產生的收益。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地塊的發展項目，並有權獲得總建築面積約為36,559平方米，將發展為一幢30層大廈，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。該項目命名為「珠光新城國際」。珠光新城國際仍在建造之中，若干單位已於二零一三年九月推出預售，珠光新城國際其他部份可於二零一四年第一季度進行預售。預計珠光新城國際將於二零一五年上半年全面竣工。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

雲山御景 — 50%權益

於二零一三年九月十二日，本集團與一名獨立賣方訂立買賣協議，收購樂得控股有限公司（「樂得」）50%股本權益。樂得及其附屬公司的主要項目位於中國廣州市傳統高尚住宅及觀景區白雲山的東面。該項目佔地面積約為94,221平方米，將發展為高尚別墅和多層洋房及社區配套。於二零一三年十二月三十一日，該收購事項按收購股本權益預付款項入賬。

物業投資

本集團擁有位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店（「該酒店」）之若干樓層，作為出租物業，建築面積約為34,592平方米。年內，本集團與一名獨立買家訂立買賣協議，出售其於高虹控股有限公司及其附屬公司（「高虹集團」）以及長通控股有限公司及其附屬公司（「長通集團」）之全部權益，該兩個集團持有該酒店之第3、第4及第6層，總建築面積約為16,408平方米。預計該出售事項將於二零一四年六月三十日前完成。本集團將保留該投資物業之若干部分，以便為本集團帶來穩定收入。

前景展望

隨著城市化成為國家優先發展策略，加上中國消費者的可支配收入不斷增加，本集團仍然對中國房地產市場的前景抱持審慎樂觀態度。預期市場對核心地區優質住宅及商業物業的需求在長期內仍維持穩定。本集團相信，即將推出的項目，即位於廣州珠江新城的珠控國際中心（商業大樓）及珠光新城國際（住宅項目），定將能迎合市場需求。該兩個項目預計將分別於二零一五年初完成，而受惠於項目座落於廣州新中心商業區的優越地理位置，此等項目預期將於未來數年為本集團帶來可觀的銷售收益。

由於中國的建築成本及勞工成本預期將於來年繼續上漲，本集團仍會堅定提升內部效率，而本集團已於年內針對特定發展項目實施策略性節省成本措施。此等措施將確保未來發展有穩健的財務狀況作後盾，並令本集團處於較有利的地位可把握市場機遇。

憑藉雄厚的業務實力及享譽華南的品牌，本集團的發展仍將專注於廣州及其周邊城市。為此，本集團正審慎評估市場環境，尋求以最具成本效益的方式擴充土地儲備，並將謹慎選擇最具發展潛力的地盤，以提高投資回報。本集團亦將為現有發展項目制訂適當的銷售策略，為股東創造令人滿意的回報。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

營業額

本集團的收益包括物業銷售收益和租賃收入。本年度本集團的收益約為280,880,000港元(二零一二年：571,167,000港元)，較二零一二年下降50%。收益下降主要由於已竣工並交付使用的物業數量少於二零一二年。二零一三年已交付的總面積約為38,984平方米，較去年同期交付建築面積減少40%。於二零一三年，租金收入亦由二零一二年約81,407,000港元略為下降1%至約80,340,000港元，主要是由於若干租賃協議提早終止所致，惟被二零一三年第二季度租金平均上升5%所抵銷。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團直接因本身物業發展活動而產生的成本，包括建築成本、土地出讓金及資本化利息等。

毛利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛利約為109,188,000港元，較二零一二年同期下降約50%，主要是由於本年度物業竣工並交付後確認的收入較二零一二年顯著減少所致。

其他收入

本集團其他收入大幅上漲至約72,176,000港元(二零一二年：590,000港元)，這是由於撤回其他應付款項及或然負債撥備撥回分別約44,377,000港元及24,342,000港元所致。

投資物業之公平值收益

二零一三年之投資物業公平值收益約120,625,000港元(二零一二年：30,174,000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

二零一三年度之銷售及營銷開支約為44,371,000港元(二零一二年：7,977,000港元)，這是由於年內御景山水花園項目第一期及第二期以及珠光新城國際的預售而引致推廣費用增加。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

行政費用及其他經營開支

於二零一三年，本集團的行政費用及其他經營開支由二零一二年的49,305,000港元大幅上漲至約1,050,195,000港元。這主要是由於i)向一名獨立顧問支付一筆專業財務諮詢服務費；ii)支付土地出讓金相關費用及罰金；iii)本集團收購附屬公司引致行政費用增加；iv)收購樂得50%股本權益預付款項之減值虧損(該減值虧損乃參考上述預付款項之估計可收回金額作出。根據公平值減出售成本計算之可收回金額乃參考獨立合資格專業估值師評估之樂得之企業價值而作出估計。董事認為減值虧損主要是由於本公司普通股於其發行日期之收市價較買賣協議所規定之每股代價股份之價格1.98港元有所增加所致)；及v)本集團為一些關鍵崗位戰略性地招聘了一批高素質人才，以滿足我們在可預見的未來對人力資源的需求，導致本集團的員工成本增加。

融資成本

年內，融資成本約209,756,000港元(二零一二年：108,851,000港元)，為年內發生的利息開支減去資本化到開發成本的金額。融資成本的顯著增加主要是由於年內借款增加及發行本金總額為200,000,000美元的貸款票據所致。

所得稅

所得稅包括中國企業所得稅(「企業所得稅」)和土地增值稅(「土地增值稅」)。年內所得稅總計為3,815,000港元(二零一二年：56,604,000港元)。所得稅顯著減少是由於年內撥回超額撥備的土地增值稅約22,315,000港元所致。

現金水平

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘(包括受限制銀行存款)約1,179,950,000港元(二零一二年十二月三十一日：約249,335,000港元)。

借款及集團資產抵押

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款 — 有抵押	1,226,482	1,129,800
優先票據 — 有抵押	1,387,851	476,756
其他借款 — 有抵押	1,931,595	—
	<u>4,545,928</u>	<u>1,606,556</u>

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款及集團資產抵押 (續)

(1) 銀行貸款

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款由以下各項擔保：

- (i) 本集團之投資物業賬面值約為663,024,000港元；
- (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51,356,000港元及16,447,000港元；
- (iii) 本集團之發展中待售物業約2,061,669,000港元；
- (iv) 本集團之抵押銀行存款約13,555,000港元；
- (v) 本公司附屬公司毅冠有限公司、愉興有限公司、速溢有限公司及廣東喜龍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聯公司。

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聯公司。

年內，本集團未符合有關維持本集團綜合借款淨額對綜合有形淨值比率的財務契約，導致銀行擁有要求提早償還的選擇權。有關銀行貸款總額約192,112,000港元於二零一三年十二月三十一日重新分類為流動負債。銀行並無要求提早償還銀行貸款。於報告日期後，銀行已同意放棄要求提早償還的選擇權。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款及集團資產抵押 (續)

(2) 優先票據

(a) 優先票據I

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」)。

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。

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。

(b) 優先票據II

根據日期為二零一三年七月二十二日之票據購買協議及其若干補充協議，本公司於二零一三年向若干投資者發行本金總額為200,000,000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，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40,000,000美元的未繳款認股權證(「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137,499,449股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。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。

優先票據II乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 融德投資有限公司(「融德」)實益擁有之1,200,000,000股本公司普通股股份；
- (ii) 本公司以下附屬公司之100%股本權益：泰恒發展有限公司(「泰恒」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、達東投資有限公司(「達東」)及惠豐；

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款及集團資產抵押 (續)

(2) 優先票據 (續)

(b) 優先票據II (續)

(iii) 融德、泰恒、冠恒、達東、惠豐及珠光集團(香港)有限公司簽立之企業擔保；

(iv) 本公司董事廖騰佳先生、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)作出之擔保。

(3) 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1,042,430,000港元；

(ii) 廣東豐順鹿湖溫泉渡假村有限公司(「豐順鹿湖」)作出之資產抵押，豐順鹿湖之註冊資本分別由廣東珠光及廣東新南方擁有80%及20%；

(iii) 廣東珠光、廣州珠光房地產開發有限公司(「廣州珠光房地產」)、北京珠光房地產開發有限公司(「北京珠光房地產」)及廣州珠光投資有限公司等關聯公司簽立之企業擔保；

(iv) 本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)作出之擔保；

(v) 廣東海聯非控股股東簽立之企業擔保；及

(vi) 廣東海聯之全部股本權益。

管理層討論及分析 (續)

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若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就買方使用之按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>860,245</u>	<u>288,383</u>

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，因此並無於財務報表確認。

重大收購附屬公司

年內，本集團透過日期為二零一三年六月二十五之收益權買賣協議完成收購佳榮之權益。根據收益權買賣協議，本集團取得收取佳榮業務產生之所有收益之權利。詳情請參閱本公司日期為二零一三年七月十五日之公告。

匯率

除部份借貸以港元及美元計算外，本集團絕大部份業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元、美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、美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為對沖用途。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

於二零一三年十二月三十一日，本集團共僱用約119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。

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	2	280,880	571,167
銷售成本		<u>(171,692)</u>	<u>(351,390)</u>
毛利		109,188	219,777
其他收入		72,176	590
投資物業之公平值收益		120,625	30,174
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益		38,503	—
銷售及營銷開支		(44,371)	(7,977)
行政費用		(56,367)	(29,904)
其他經營開支	3	<u>(993,828)</u>	<u>(19,401)</u>
經營(虧損)／溢利		(754,074)	193,259
融資成本	4	(209,756)	(108,851)
收購附屬公司之收益		<u>—</u>	<u>150,438</u>
除稅前(虧損)／溢利		(963,830)	234,846
所得稅	5	<u>(3,815)</u>	<u>(56,604)</u>
本年度(虧損)／溢利	6	<u>(967,645)</u>	<u>178,242</u>
以下人士應佔本年度(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(938,643)	182,349
非控股權益		<u>(29,002)</u>	<u>(4,107)</u>
		<u>(967,645)</u>	<u>178,242</u>
每股(虧損)／盈利	8		
基本		<u>(25.66仙)</u>	<u>6.48仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度(虧損)／溢利	(967,645)	178,242
除稅後本年度其他全面收益		
可重新分類至損益的項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	<u>80,122</u>	<u>13,095</u>
本年度全面收益總額	<u>(887,523)</u>	<u>191,337</u>
以下人士應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	(867,686)	192,934
非控股權益	<u>(19,837)</u>	<u>(1,597)</u>
	<u>(887,523)</u>	<u>191,337</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		20,251	13,746
預付土地租賃款項		49,896	49,796
投資物業		663,024	1,126,037
無形資產		23,515	38,786
商譽		18,542	4,149
遞延稅項資產		—	1,892
		<u>775,228</u>	<u>1,234,406</u>
流動資產			
存貨		6,097,641	4,029,518
應收賬款	9	11,644	4,277
預付土地租賃款項		1,460	1,416
預付款項、訂金及其他應收款項		2,737,668	577,794
按公平值計入損益之金融資產		38,503	—
即期稅項資產		76,315	7,301
受限制銀行存款		183,011	110,950
銀行及現金結餘		996,939	138,385
		<u>10,143,181</u>	<u>4,869,641</u>
分類為待售之出售組合資產		620,703	—
		<u>10,763,884</u>	<u>4,869,641</u>
流動負債			
應付賬款	10	560,064	420,286
預售物業收取之所得款項		1,934,096	533,275
應計費用及其他應付款項		235,498	186,281
應付最終控股公司款項		19,983	99,200
銀行及其他借款		1,488,816	838,914
融資租賃應付款		203	379
或然負債撥備		9,733	—
即期稅項負債		15,647	37,546
		<u>4,264,040</u>	<u>2,115,881</u>
與分類為待售之出售 組合資產直接相關之負債		47,056	—
		<u>4,311,096</u>	<u>2,115,881</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產淨值	6,452,788	2,753,760
總資產減流動負債	7,228,016	3,988,166
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
銀行及其他借款	3,057,112	767,642
融資租賃應付款	503	4
遞延稅項負債	438,164	273,232
	3,495,779	1,383,181
資產淨值	3,732,237	2,604,985
資本及儲備		
股本	422,412	365,581
儲備	2,904,958	1,915,992
本公司擁有人應佔權益	3,327,370	2,281,573
非控股權益	404,867	323,412
總權益	3,732,237	2,604,985

附註：

1. 編製基準

本集團之該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟重估按公平值列賬之投資物業及若干金融資產時予以調整。分類為待售之非流動資產或出售組合（投資物業及金融資產除外）按該資產或出售組合之先前賬面值或公平值減銷售成本兩者之較低者計量。

根據香港財務報告準則編製該等財務報表須使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於採納本集團之會計政策時作出判斷。

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、本集團本年度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選擇性名稱。根據本集團採納之香港會計準則第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。

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。

該等修訂已追溯應用，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12號「披露於其他實體之權益」

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」列明附屬公司、共同安排及聯營公司之披露規定，以及推出適用於非綜合計算之結構性實體之新披露規定。

採納香港財務報告準則第12號僅影響綜合財務報表中有關本集團附屬公司之披露。香港財務報告準則第12號已追溯應用。

1. 編製基準 (續)

採納全新及經修訂之香港財務報告準則 (續)

(c) 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號僅影響綜合財務報表公平值計量之披露。香港財務報告準則第13號已追溯應用。

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。本集團將採納該等與其經營業務有關並於其會計年度生效之全新香港財務報告準則。

2. 營業額及分類資料

本集團有以下兩個呈報分部：

物業銷售 — 物業開發及銷售

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。分部資產不包括包含在無形資產中的電腦軟件及按集中基準管理之企業資產。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. 營業額及分類資料 (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
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
對外客戶收益 (附註)	200,540	80,340	280,880
分部 (虧損) / 溢利	(250,637)	177,399	(73,238)
其他資料			
利息收入	2,208	1	2,209
利息開支	129,868	—	129,868
折舊及攤銷	1,951	—	1,951
土地租賃費 (有關預付土地租賃款項)	1,439	—	1,439
所得稅	(16,705)	20,520	3,815
其他重大收支項目：			
土地出讓金相關費用及罰金	46,549	—	46,549
其他重大非現金項目：			
投資物業之公平值收益	—	120,625	120,625
其他應付款項撥回	44,377	—	44,377
或然負債撥備撥回	24,342	—	24,342
業務合併時有利之經營租賃之減值虧損	21,133	—	21,133
商譽減值虧損	4,149	—	4,149
分部非流動資產之增加	6,521	—	6,521
於二零一三年十二月三十一日			
分部資產	7,843,791	1,300,094	9,143,885
分部負債	<u>5,921,767</u>	<u>199,072</u>	<u>6,120,839</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. 營業額及分類資料 (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
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
對外客戶收益	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
折舊及攤銷	1,378	—	1,378
土地租賃費(有關預付土地租賃款項)	939	—	939
所得稅	45,017	11,587	56,604
其他重大收支項目：			
土地出讓金相關費用及罰金	3,866	—	3,866
其他重大非現金項目：			
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
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>

2. 營業額及分類資料 (續)

呈報分部之盈虧、資產及負債之對賬

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	(73,238)	210,346
未分配金額		
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	38,503	—
其他企業開支*	(932,910)	(32,104)
	<u>(967,645)</u>	<u>178,242</u>
資產		
呈報分部之總資產	9,143,885	6,100,457
未分配金額		
其他企業資產	2,395,227	3,590
	<u>11,539,112</u>	<u>6,104,047</u>
負債		
呈報分部之總負債	6,120,839	3,243,750
未分配金額		
其他企業負債	1,686,036	255,312
	<u>7,806,875</u>	<u>3,499,062</u>
* 其他企業開支包括：		
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收入	(2)	(199)
收購股本權益預付款項之減值虧損	830,533	—
未分配行政及融資成本	102,379	32,303
	<u>932,910</u>	<u>32,104</u>

地區資料

本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之所有收益乃來自中國之客戶。此外，本集團之大部份非流動資產均位於中國，因此並無呈列地區分析。

來自主要客戶之收益

於截至二零一三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80,340,000港元(二零一二年：約81,407,000港元)。該等收益源自物業租賃分部。

3. 其他經營開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
土地出讓金相關費用及罰金	46,549	3,866
其他稅項	16,510	12,612
外匯虧損淨額	419	2,076
財務顧問費	73,276	—
業務合併時有利之經營租賃減值虧損	21,133	—
商譽之減值虧損	4,149	—
收購股本權益預付款項之減值虧損	830,533	—
雜項開支	1,259	847
	<u>993,828</u>	<u>19,401</u>

4. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
融資租賃開支	34	25
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	90,078	33,745
須於五年內悉數償還之優先票據利息	127,286	83,390
須於五年內悉數償還之其他借款利息	89,323	—
總借貸成本	306,721	117,160
資本化金額	(96,965)	(8,309)
	<u>209,756</u>	<u>108,851</u>

5. 所得稅

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項 — 中國		
企業所得稅		
— 本年撥備	8,457	28,739
土地增值稅		
— 本年撥備	—	21,883
— 以往年度超額撥備	(22,315)	—
	<u>(13,858)</u>	<u>50,622</u>
遞延稅項	17,673	5,982
	<u>3,815</u>	<u>56,604</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% (二零一二年：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% (二零一二年：10%) 繳納中國預扣所得稅。

5. 所得稅 (續)

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、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

6. 本年度(虧損)／溢利

本集團之本年度(虧損)／溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
核數師酬金		
— 審計	1,800	1,380
— 其他	870	470
	<u>2,670</u>	<u>1,850</u>
無形資產攤銷	1,815	890
出售存貨成本	171,692	351,390
折舊	1,265	982
資本化金額	(11)	—
折舊減資本化金額	<u>1,254</u>	<u>982</u>
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	2,758	2,350
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	24,783	12,381
— 退休福利計劃供款	949	367
	<u>25,732</u>	<u>12,748</u>
資本化金額		
— 薪金及津貼	(3,800)	(1,851)
— 退休福利計劃供款	(272)	(50)
	<u>(4,072)</u>	<u>(1,901)</u>
員工成本減資本化金額		
— 薪金及津貼	20,983	10,530
— 退休福利計劃供款	677	317
	<u>21,660</u>	<u>10,847</u>

7. 股息

董事建議本年度不派發任何股息(二零一二年：無)。

8. 每股虧損／盈利

(a) 每股基本虧損／盈利

每股基本虧損／盈利乃按本年度本公司擁有人應佔虧損約938,643,000港元(二零一二年：溢利約182,349,000港元)除以年內已發行普通股之加權平均數3,657,909,251股(二零一二年：2,813,868,427股)計算。

(b) 每股攤薄虧損／盈利

由於年內本公司之尚未行使認股權證對每股基本虧損具有反攤薄影響，故截至二零一三年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄虧損。

截至二零一二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。

9. 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 千港元	二零一二年 千港元
三個月以內	<u>11,644</u>	<u>4,277</u>

於二零一三年十二月三十一日，上述應收賬款已逾期，但本集團並無作出減值虧損撥備。

上述應收款項與若干獨立買方及一名租戶有關。就物業銷售產生之應收賬款而言，董事認為該等應收款項可被收回，故並無就該等已逾期應收款項作出減值撥備。就應收租金約1,402,000港元(二零一二年：2,525,000港元)而言，結餘已於報告日期後全數償還。本集團持有租戶之租賃按金作為抵押品。因此，董事認為無需就應收租金作出減值撥備。

10. 應付賬款

本集團之應付賬款包括以下各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付土地出讓金相關費用及罰金	124,414	177,351
應付建築費用	<u>435,650</u>	<u>242,935</u>
	<u>560,064</u>	<u>420,286</u>

10. 應付賬款 (續)

應付賬款按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
三個月以內	555,641	242,935
四至六個月	1,348	—
七至十二個月	2,931	—
一年以上	144	177,351
	<u>560,064</u>	<u>420,286</u>

11. 結算日後事項

- (a) 於二零一四年一月一日，本集團(作為有意買方)與廣東珠光(作為有意賣方)就建議收購新疆珠光御景房地產開發有限公司之98%股權訂立諒解備忘錄(「二零一四年諒解備忘錄-1」)。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聯公司。根據二零一四年諒解備忘錄-1，已向廣東珠光支付人民幣300,000,000元(相當於約381,567,000港元)的可退還按金。倘本集團就建議收購事項並無訂立買賣協議，則廣東珠光須於收到書面通知後兩個營業日內退還人民幣300,000,000元的按金予本集團。

截至本公告日期，本集團尚未就建議收購事項訂立任何具法律約束力之協議(二零一四年諒解備忘錄-1項下有關人民幣300,000,000元之按金、保密、獨家及規管法例之若干條文除外)。

- (b) 於二零一四年一月一日，本集團(作為有意買方)與北京融智房地產開發有限公司(「融智」，作為有意賣方)就建議收購位於中國河北省香河區之一幅土地之土地使用權訂立諒解備忘錄(「二零一四年諒解備忘錄-2」)。根據二零一四年諒解備忘錄-2及二零一四年三月二十日的補充協議，已向融智支付約人民幣332,669,000元(相當於約423,118,000港元)的可退還按金。倘本集團就建議收購事項並無訂立買賣協議，則融智須於收到書面通知後兩個營業日內退還人民幣332,669,000元的按金予本集團。

截至本公告日期，本集團尚未就建議收購事項訂立任何具法律約束力之協議(二零一四年諒解備忘錄-2項下有關約人民幣332,669,000元之按金、保密、獨家及規管法例之若干條文除外)。

- (c) 於二零一四年一月十六日，本集團(作為有意買方)與融智(作為有意賣方)就建議收購目標公司之100%股權訂立諒解備忘錄(「二零一四年諒解備忘錄-3」)。根據二零一四年諒解備忘錄-3，已向融智支付人民幣200,000,000元(相當於約254,378,000港元)。然而，並無訂立任何最終協議，故該款額已於二零一四年三月悉數退還予本集團。

11. 結算日後事項 (續)

- (d) 於二零一四年三月十四日，本集團(作為買方)與三亞珠光投資有限公司(「三亞珠光」)(作為賣方)就以人民幣200,000,000元的代價收購其附屬公司三亞蘭天投資有限公司之100%股權訂立買賣協議。因此，本集團已就上述收購事項支付人民幣199,600,000元(相當於約251,839,000港元)。三亞珠光為廣東珠光之全資附屬公司。由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光及三亞珠光有重要影響力，故三亞珠光被視為本集團之關聯公司。截至本公告日期，收購事項仍在進行中。
- (e) 於二零一四年一月二十六日，已透過授權代理就潛在物業項目支付人民幣80,000,000元(相當於約101,751,000港元)。截至本公告日期，本集團尚未訂立任何最終協議。

其他資料

購買、出售或贖回股份

於截至二零一三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

本公司採納上市規則附錄十所載之董事進行證券交易的標準守則（「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二零一三年十二月三十一日止年度均遵守守則所載之規定準則。

企業管治

董事認為，本公司在截至二零一三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守則（「企業管治守則」）的適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.2.1條及第A.4.2條除外。

企業管治守則（上市規則附錄十四）之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有區分，不應由同一名人士兼任。由於委任朱慶淞先生（又名朱慶伊先生）（「朱先生」）為董事會主席，故朱先生將同時擔任董事會主席兼本公司行政總裁。董事會相信由同一名人士兼任主席及行政總裁之角色，可確保本集團內之貫徹領導及可令本集團之整體策略規劃更有效及具效率。董事會認為目前安排之權力及授權平衡將不受削弱，而此架構將得以使本公作出及推行決策。

根據企業管治守則之守則條文第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。

審核委員會

本公司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二零一三年十二月三十一日止年度之經審核業績。

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二零一三年十二月三十一日止年度業績之數字已獲本公司核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所與本集團截至二零一三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之核證聘用，因此中瑞岳華(香港)會計師事務所並不對初步公佈作出任何保證。

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。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零一四年三月三十日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席兼行政總裁)、廖騰佳先生、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。

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)。