

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)

二零一四年中期業績

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」)截至二零一四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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
營業額 — 租金收入	24,400	42,766
投資物業之公平值收益	61,215	28,570
出售分類為待售之出售組合資產及負債之收益	198,607	—
本公司擁有人應佔本期間虧損	(30,656)	(41,209)
	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值	17,050,155	11,539,112
負債總值	13,140,985	7,806,875
權益總值	3,909,170	3,732,237

* 僅供識別

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一四年上半年，中國的住宅市場因中央政府出台的一系列樓市調控措施而持續受壓，導致市場環境充滿挑戰。在此形勢下，中國經濟發生了結構性變化，國內生產總值溫和增長達7.4%，中央政府對房地產行業調控政策更加注重長效機制，確立了「雙向調控」的政策方向。該政策有效地對房地產市場因地制宜，區別對待，一線城市調控不放鬆，二三線城市就當地情況進行政策微調，保證全國房地產行業增長。

同時，金融板塊改革導致流動資金及信貸收緊，房價及成交量下降，土地市場情緒亦普遍出現冷卻。現階段房地產市場的成交規模可能已達至高峰，但隨著更多家庭的重心轉移、城鎮化需求的提升，房地產市場的長期發展仍具強勁推動力。

有鑑於政府政策重組趨勢、經濟及社會的發展，當前房地產市場的偏軟並非行業實質性的衰落，而是結構性的轉變。房地產行業依然具有極大潛力，並持續成為國內的關鍵產業之一。以城鎮化和市場化為主導的經濟推動力將有力促使房地產行業更加健康快速發展。

物業發展及銷售

期內，本集團一如以往，冷靜並積極處理市場變化及主動有序地強化整體管治能力。有賴於已建立的品牌及物超所值的產品以滿足客戶的需求，於二零一四年上半年，本集團完成合約銷售總額及面積分別約為3,192,764,000港元及82,765平方米。詳情列示如下：

	合約銷售 千港元	已售建築面積 (平方米)
珠控國際中心	2,528,107	41,466
珠光新城國際	368,946	6,788
珠光·御景山水花園 — 第一期	55,090	6,740
— 第二期	240,621	27,771
	<u>3,192,764</u>	<u>82,765</u>

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

於二零一四年六月三十日，本集團共持有六個物業發展項目，詳情如下：

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。期內，已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。餘下約93,523平方米可供銷售，項目計劃於二零一四年第四季度至二零一五年上半年竣工。

珠光新城國際 — 100%權益

「珠光新城國際」項目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。該項目已於二零一三年下半年推出預售，預計將於二零一四年第四季度至二零一五年上半年交付。

珠光•御景山水花園 — 70%權益

「珠光•御景山水花園」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下半年竣工及交付使用。第二期總建築面積約為223,981平方米，並已取得預售許可證，預計若干單位將於二零一五年分段竣工及交付。第三期至第四期約為437,208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

「珠光•天湖御景花園」項目位於中國廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，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。建築工程已於期內展開，預計於二零一四年下半年可供預售。

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

「雲山御景」項目位於中國廣州市白雲山東面的傳統高尚住宅及觀景區。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。土地前期工程已於期內展開，預計將於二零一五年上半年開始預售。

珠光•雲嶺湖 — 100%權益

「珠光•雲嶺湖」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。

物業投資

於二零一四年六月三十日，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18,184平方米。期內，本集團完成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。該出售事項為本集團貢獻約為198,607,000港元之收益。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。

業務前景

二零一四年上半年，市場環境遭遇重重挑戰，此等挑戰將於下半年持續。監管當局將對房地產行業秉承「雙向調控」的原則，包括進行土地及房產改革、稅制改革，制定房產登記制度及提升互聯網信息網絡。政府亦將透過採納金融措施，繼續支持自住業主的需求，務求將市場預期引導至合理穩定的水平。就市場趨勢而言，大部分房地產開發商將於二零一四年下半年面臨供應過剩的壓力，預期這種局面將持續至二零一四年年末。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

業務前景 (續)

本集團於中國的房地產開發業務前景明亮。董事會對本集團未來發展充滿信心。本集團將透過改善管治能力、經營模式及產品結構、質素及品牌經營，持續提升集團競爭力。本集團的競爭力將帶來諸多良機和良好業績，本集團深信，其有能力維持全國房地產行業的先驅及領導地位。

此外，本集團將持續密切關注客戶需求的變化、優化項目組合及產品類別、積極開發促使我們的業務及融資策略產生協同效應的模式並物色其他機遇。我們銳意提高資金使用效率，致力於為股東締造價值。

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，本集團之營業額約為24,400,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：42,766,000港元)。

其他收入

本期其他收入下降至約為18,412,000港元，主要由於與去年同期相比其他應付款項撥回減少約為34,777,000港元，抵銷期內利息收入及或然負債撥備撥回的增加分別約為7,247,000港元及9,783,000港元。

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為61,215,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：28,570,000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為17,829,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：7,078,000港元)，這是由於期內各個項目的預售而引致推廣費用顯著增加。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

營業額及分類資料 (續)

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上升至約為98,017,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：66,567,000港元)，這主要是由於辦公室租金、員工成本及匯兌虧損增加所致。本公司於期內遷往新辦公地點並持續招聘高質素人才以滿足本集團擴張的需求。因此，辦公室租金及員工成本相應增加。

融資成本

期內，融資成本約為204,766,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：74,706,000港元)，為期內發生的利息開支扣除資本化至開發成本的金額。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。

所得稅

所得稅包括中國企業所得稅和因投資物業評估引致的遞延所得稅。期內，本集團所得稅費用合計約為3,278,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：15,923,000港元)。

流動資金及資本資源

現金水平

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行及現金結餘(包括受限制銀行存款)約為2,205,099,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,179,950,000港元)。

借貸及集團資產抵押

本集團之銀行及其他借款包括以下各項：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押	3,112,241	1,226,482
優先票據 — 有抵押	1,386,401	1,387,851
其他借款 — 有抵押	1,588,232	1,931,595
	<u>6,086,874</u>	<u>4,545,928</u>

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及資本資源 (續)

借貸及集團資產抵押 (續)

(a) 應償還之銀行及其他借款如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非即期	4,345,370	3,057,112
即期	1,741,504	1,488,816
	<u>6,086,874</u>	<u>4,545,928</u>

(b) 銀行貸款

於二零一四年六月三十日，銀行貸款由以下各項擔保：

- (i) 本集團賬面值約為681,914,000港元之投資物業；
- (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為50,147,000港元及25,102,000港元(二零一三年十二月三十一日：分別為51,356,000港元及16,447,000港元)；
- (iii) 本集團之發展中待售物業約為4,835,583,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,061,669,000港元)；
- (iv) 本集團之抵押銀行存款約為15,713,000港元(二零一三年十二月三十一日：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、速溢有限公司及廣州怡發實業發展有限公司(「廣州怡發」)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；
- (vii) 本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及廣州怡發之一名董事作出之擔保；及
- (viii) 由廣東珠光集團有限公司(「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聯公司。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及資本資源 (續)

借貸及集團資產抵押 (續)

(c) 二零一三年優先票據

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（「二零一三年優先票據」）。二零一三年優先票據於二零一六年八月四日到期，按年利率12.5%計息。

二零一三年優先票據乃由以下各項抵押及擔保：

- (i) 融德投資有限公司（「融德」）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」）及惠豐投資有限公司（「惠豐」）；
- (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；及
- (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。

(d) 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為1,150,653,000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由廣東珠光及廣東新南方集團有限公司（「廣東新南方」）分別擁有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（「廣州珠光投資」）等關聯公司簽立之企業擔保；

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及資本資源 (續)

借貸及集團資產抵押 (續)

(d) 其他借款 (續)

- (iv) 本公司董事朱慶淞先生 (又名朱慶伊先生) 作出之擔保；
- (v) 廣東海聯大廈有限公司 (「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。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光及豐順鹿湖有重要影響力，故豐順鹿湖被視為本集團之關聯公司。此外，本公司董事朱沐之先生 (又名朱拉伊先生) 擁有廣東新南方之控制權。

由於本公司之最終控股方廖騰佳先生於廣東珠光、廣州珠光房地產、北京珠光房地產及廣州珠光投資有重要影響力，故廣東珠光、廣州珠光房地產、北京珠光房地產及廣州珠光投資被視為本集團之關聯公司。

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：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就買方使用之按揭融資額度 向銀行提供擔保	<u>1,012,425</u>	<u>860,245</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。

管理層討論及分析 (續)

或然負債 (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，因此並無確認。

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(「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、美元及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

於二零一四年六月三十日，本集團共僱用約126名員工於香港及中國工作(二零一三年十二月三十一日：119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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
營業額	4	24,400	42,766
其他收入		18,412	37,136
投資物業之公平值收益		61,215	28,570
按公平值計入損益之金融資產公平值虧損		(36,864)	—
銷售及營銷開支		(17,829)	(7,078)
行政費用		(35,685)	(20,039)
其他經營開支		(62,332)	(46,528)
經營(虧損)／溢利		(48,683)	34,827
融資成本	6	(204,766)	(74,706)
出售分類為待售之出售組合資產 及負債之收益		198,607	—
除稅前虧損		(54,842)	(39,879)
所得稅	7	(3,278)	(15,923)
本期間虧損	8	(58,120)	(55,802)
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(30,656)	(41,209)
非控股權益		(27,464)	(14,593)
		(58,120)	(55,802)
每股虧損	10		
基本		(0.72 仙)	(1.13 仙)
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	<u>(58,120)</u>	<u>(55,802)</u>
除稅後本期間其他全面收益		
可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	<u>(9,460)</u>	<u>47,565</u>
本期間全面收益總額	<u><u>(67,580)</u></u>	<u><u>(8,237)</u></u>
以下人士應佔本期間全面收益總額：		
本公司擁有人	<u>(37,149)</u>	<u>1,392</u>
非控股權益	<u>(30,431)</u>	<u>(9,629)</u>
	<u><u>(67,580)</u></u>	<u><u>(8,237)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一四年六月三十日

		二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		30,470	20,251
預付土地租賃款項		48,700	49,896
投資物業		681,914	663,024
無形資產		23,700	23,515
商譽		366,605	18,542
可供銷售金融資產		637	—
		<u>1,152,026</u>	<u>775,228</u>
流動資產			
存貨		9,532,594	6,097,641
應收賬款	11	11,718	11,644
預付土地租賃款項		1,447	1,460
預付款項、訂金及其他應收款項		4,000,277	2,737,668
按公平值計入損益之金融資產		1,639	38,503
即期稅項資產		145,355	76,315
受限制銀行存款		197,111	183,011
銀行及現金結餘		2,007,988	996,939
		<u>15,898,129</u>	<u>10,143,181</u>
分類為待售之出售組合資產		—	620,703
		<u>15,898,129</u>	<u>10,763,884</u>
流動負債			
應付賬款	12	766,503	560,064
預售物業收取之所得款項		4,065,347	1,934,096
應計費用及其他應付款項		386,060	235,498
應付最終控股公司款項		9	19,983
銀行及其他借款		1,741,504	1,488,816
融資租賃應付款		204	203
或然負債撥備		25,051	9,733
即期稅項負債		69,628	15,647
		<u>7,054,306</u>	<u>4,264,040</u>
與分類為待售之出售組合資產直接相關之負債		—	47,056
		<u>7,054,306</u>	<u>4,311,096</u>
流動資產淨值		<u>8,843,823</u>	<u>6,452,788</u>
總資產減流動負債		<u>9,995,849</u>	<u>7,228,016</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零一四年六月三十日

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
銀行及其他借款	4,345,370	3,057,112
融資租賃應付款	400	503
遞延稅項負債	1,740,909	438,164
	<u>6,086,679</u>	<u>3,495,779</u>
資產淨值	<u>3,909,170</u>	<u>3,732,237</u>
資本及儲備		
股本	423,787	422,412
儲備	2,586,878	2,904,958
	<u>3,010,665</u>	<u>3,327,370</u>
本公司擁有人應佔權益	3,010,665	3,327,370
非控股權益	898,505	404,867
	<u>3,909,170</u>	<u>3,732,237</u>
總權益	<u>3,909,170</u>	<u>3,732,237</u>

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中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703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。

此等簡明綜合財務報表應與二零一三年年度財務報表一併閱讀。會計政策與編製此等簡明綜合財務報表所使用之計算方法與截至二零一三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二零一四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、本集團本期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。

4. 營業額

本集團之營業額指期內產生之租金收入(扣除營業稅)。

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)
截至二零一四年六月三十日止六個月：			
對外客戶收益	—	24,400	24,400
分部(虧損)／溢利	(140,072)	270,723	130,651
於二零一四年六月三十日：			
分部資產	13,754,610	703,204	14,457,814
分部負債	11,332,261	163,384	11,495,645
截至二零一三年六月三十日止六個月：			
對外客戶收益	—	42,766	42,766
分部(虧損)／溢利	(95,897)	56,310	(39,587)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
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	5,921,767	199,072	6,120,839

呈報分部盈虧之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
盈虧		
呈報分部之盈虧總額	130,651	(39,587)
未分配金額		
其他企業開支	(188,771)	(16,215)
本期間綜合虧損	(58,120)	(55,802)

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
融資租賃開支	15	6
銀行貸款利息	118,481	54,830
優先票據利息	117,494	42,582
其他借款利息	64,293	22,041
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	300,283	119,459
資本化金額	(95,517)	(44,753)
	<hr/>	<hr/>
	204,766	74,706

7. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	2,569	13,200
遞延稅項	709	2,723
	<hr/>	<hr/>
	3,278	15,923

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（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

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%（截至二零一三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%（截至二零一三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

本集團之本期間虧損已扣除／(計入)以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
利息收入	(7,247)	(858)
撥回其他應付款項	(17)	(34,794)
或然負債撥備撥回	(9,783)	—
攤銷	1,339	718
折舊	816	620
董事酬金	2,360	1,760
賬戶監管費／財務諮詢費	37,881	37,346
出售物業、廠房及設備之虧損	450	—
土地及樓宇之營運租賃費用	6,209	1,371

9. 股息

董事建議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔本期間虧損約為30,656,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：41,209,000港元)除以期內已發行4,237,203,695股(截至二零一三年六月三十日止六個月：3,655,806,000股)普通股之加權平均數計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於期內本公司尚未行使之認股權證對每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未呈列截至二零一四年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

截至二零一三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虧損。

11. 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：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	4,375	11,644
七至十二個月	7,343	—
	<u>11,718</u>	<u>11,644</u>

12. 應付賬款

本集團之應付賬款包括以下各項：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付建築費用	709,023	435,650
應付土地出讓金相關費用及罰金	57,480	124,414
	<u>766,503</u>	<u>560,064</u>

應付賬款按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	765,120	555,641
四至六個月	652	1,348
七至十二個月	395	2,931
一年以上	336	144
	<u>766,503</u>	<u>560,064</u>

13. 結算日後事項

根據日期為二零一四年六月二十日之有條件票據購買協議（「票據購買協議」），本公司已同意分兩批向若干投資者發行本金總額最多為350,000,000美元之有抵押及有擔保優先票據（「二零一四年優先票據」）。二零一四年優先票據自發行日期起計36個月到期，按年利率11.8%計息，並於每三個月期末支付利息。於發行二零一四年優先票據的同時，本公司將向投資者授出行使價總額為70,000,000美元之未繳款認股權證（「二零一四年認股權證」），以按每股2.3778港元之初始行使價認購本公司229,624,022股普通股，惟須受若干調整事項限制。二零一四年認股權證可由發行日期起最多36個月內任何時間行使。

根據票據購買協議，本公司於二零一四年七月向若干投資者發行本金總額為100,000,000美元之第一批優先票據。於發行第一批優先票據的同時，本公司亦向該等投資者授出總行使價為20,000,000美元之未繳款認股權證。

二零一四年優先票據及二零一四年認股權證之詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十二日、二零一四年六月二十六日、二零一四年七月十七日及二零一四年七月十八日之公告內。

其他資料

中期股息

董事議決不派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(二零一三年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回股份

於回顧期間，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，本公司在截至二零一四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司作出及推行決策。

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。

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(「標準守則」)。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二零一四年六月三十日止期間均遵守標準守則所載之規定準則。

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。審核委員會已與管理層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二零一四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，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)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。

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

香港，二零一四年八月二十七日

於本公告日期，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)、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)、廖騰佳先生及黃佳爵先生；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。