

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



TALENT PROPERTY GROUP LIMITED

新天地產集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

二零一一年全年業績公佈

新天地產集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合全面收入報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	5	696,385	409,402
銷售成本		(617,739)	(346,803)
毛利		78,646	62,599
其他收益及收入淨額	6	51,350	12,194
收購附屬公司之議價收益		—	556,615
出售可供出售金融資產之收益		—	4,333
出售投資物業收益		11,239	—
投資物業公平值變動		(59,666)	—
重估樓宇公平值變動		(206,792)	—
物業、廠房及設備減值虧損		(62,968)	—
持作出售之已落成物業及發展中物業減值虧損		(599,681)	—
衍生金融工具公平值變動		(26,573)	—
分銷成本		(33,835)	(6,752)
行政及其他經營開支		(272,833)	(84,629)
分佔聯營公司虧損		(3,110)	—
融資成本	7	(234,150)	(14,570)
除所得稅前(虧損)/溢利	8	(1,358,373)	529,790
所得稅抵免	9	193,424	398
年度(虧損)/溢利		(1,164,949)	530,188

* 僅供識別

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他全面收入		
分佔聯營公司匯兌差額	26,494	—
重估廠房樓宇及工場公平值變動	7,546	6,432
可供出售金融資產(虧絀)/盈餘	(1,066)	1,578
可供出售金融資產之公平值變動套現	—	(4,358)
計入重估儲備之遞延稅項	(4,732)	—
換算海外業務之財務報表之匯兌收益/(虧損)	<u>162,816</u>	<u>(88)</u>
年度其他全面收入	<u>191,058</u>	<u>3,564</u>
年度全面(虧損)/收入總額	<u>(973,891)</u>	<u>533,752</u>
下列人士應佔(虧損)/溢利：		
本公司擁有人	(987,081)	531,067
非控股權益	<u>(177,868)</u>	<u>(879)</u>
	<u>(1,164,949)</u>	<u>530,188</u>
下列人士應佔全面(虧損)/收入總額：		
本公司擁有人	(825,306)	534,650
非控股權益	<u>(148,585)</u>	<u>(898)</u>
	<u>(973,891)</u>	<u>533,752</u>
就本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利之 每股基本(虧損)/盈利	10 <u>(38.83 港仙)</u>	<u>23.63 港仙</u>
就本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利之 每股攤薄(虧損)/盈利	10 <u>不適用</u>	<u>4.64 港仙</u>

綜合財政狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		927,516	1,146,409
物業、廠房及設備		696,372	587,317
租賃土地及土地使用權		1,138,761	1,119,384
於一間聯營公司之權益		562,772	539,388
遞延產品開發成本		616	751
可供出售金融資產		2,121	3,036
		<u>3,328,158</u>	<u>3,396,285</u>
流動資產			
租賃土地及土地使用權		252	252
按公平值經損益入賬之金融資產		5,577	7,172
發展中物業		3,225,400	3,017,941
持作出售之已落成物業		482,931	902,593
存貨		36,229	48,000
應收賬款	11	61,989	104,093
預付款項、按金及其他應收款項	12	712,909	589,221
可退回稅項		3,357	14
受限制現金		5,153	16,273
現金及現金等價物		320,339	777,378
		<u>4,854,136</u>	<u>5,462,937</u>
流動負債			
應付賬款	13	(86,303)	(58,721)
應計費用及其他應付款項	14	(1,270,979)	(1,420,025)
稅項撥備		(251,375)	(298,578)
借款		(1,048,088)	(29,577)
融資租賃承擔		(55)	(41)
		<u>(2,656,800)</u>	<u>(1,806,942)</u>
流動資產淨值		<u>2,197,336</u>	<u>3,655,995</u>
總資產減流動負債		<u>5,525,494</u>	<u>7,052,280</u>

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動負債		
長期服務金撥備	(2,160)	(2,160)
遞延稅項負債	(956,593)	(1,139,046)
借款	(744,208)	(1,325,658)
融資租賃承擔	(218)	—
可換股票據	(2,025,995)	(1,981,639)
承兌票據	(152,092)	(135,272)
	<u>(3,881,266)</u>	<u>(4,583,775)</u>
資產淨值	<u>1,644,228</u>	<u>2,468,505</u>
權益		
股本	11,215	8,991
儲備	<u>1,165,804</u>	<u>1,868,300</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,177,019</u>	<u>1,877,291</u>
非控股權益	<u>467,209</u>	<u>591,214</u>
權益總額	<u>1,644,228</u>	<u>2,468,505</u>

附註

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計準則及香港公司條例披露規定)編製。

2. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則

(i) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則 第1號修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納 香港財務報告準則—首次採納者有關 香港財務報告準則第7號比較披露的 有限豁免
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連方披露
香港會計準則第32號 修訂本	香港會計準則第32號修訂本金融工具： 呈列—供股的分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號修訂本預付最低資本規定
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
二零一零年香港財務 報告準則的改進	於二零一零年五月頒佈的多項 香港財務報告準則修訂本

除下文另行解釋香港會計準則第24號(經修訂)及二零一零年香港財務報告準則的改進內香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號修訂本的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂)關連方披露

香港會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化了關連方的定義。新定義強調關連方關係的對稱觀念，並闡明有關人士及主要管理人員影響實體的關連方關係的情況。經修訂準則亦提出，與政府及受與報告實體相同的政府控制、共同控制或行使重大影響力的實體進行的交易所豁免的一般關連方披露的規定。有關關連方的會計政策經修訂後，反映經修訂準則內關連方定義的變動。採納經修訂準則對本集團財務狀況或表現並無任何影響。關連方交易詳情(包括相關比較資料)載於將於適當時候刊發的二零一一年年報的綜合財務報表附註。

(b) 於二零一零年五月頒佈的二零一零年香港財務報告準則的改進載列多項香港財務報告準則修訂。各項準則均設有個別過渡條文。儘管採納部分修訂或會導致會計政策變動，惟預期該等修訂概不會對本集團財務狀況或表現構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：該修訂闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂本中消除對或然代價之豁免，並不適用於收購日期早於應用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)所進行業務合併所產生之或然代價。

另外，該等修訂限制了非控股權益計量選擇範圍。只有屬於賦予持有人在清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的現有所有權權益的非控股權益部分，方會按公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔現時所有權工具比例計量。所有其他非控股權益部分按收購日期公平值計量，惟倘另一項香港財務報告準則規定另一項計量基準，則另作別論。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎支付獎勵的會計處理方式。

- 香港會計準則第1號呈列財務報表：該修訂闡明其他全面收入各組成部分的分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於綜合權益變動表呈列其他全面收入各組成部分的分析。
- 香港會計準則第27號合併及獨立財務報表：該修訂闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間開始應用或倘香港會計準則第27號提早應用時則提早應用。

3. 主要業務

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要從事(i)於中華人民共和國(「中國」)之物業發展及投資；(ii)酒店經營；(iii)設計、發展、製造及銷售電子產品；(iv)買賣上市證券及商品投資；及(v)提供貸款融資。

4. 分部資料

本集團設立六個(二零一零年：六個)業務單位，並為作出資源分配及評核表現而按業務單位編製有關資料及向本集團主要決策人報告。

本集團之營運及可報告分部之資料列示如下：

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	電子產品 千港元	證券及 商品投資 千港元	提供 貸款融資 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	經營酒店 千港元	總額 千港元
來自外界客戶之收益							
可報告分部收益	318,903	5,709	—	297,256	27,795	46,722	696,385
可報告分部溢利/(虧損)	4,216	(1,496)	(21)	(626,240)	(25,616)	(374,299)	(1,023,456)
— 產品開發收入	1,558	—	—	—	—	—	1,558
— 賣方之補償	127	—	—	—	—	—	127
— 匯兌收益	279	—	—	—	—	—	279
— 壞賬收回	—	—	—	22,079	—	—	22,079
— 撤銷長期未清繳應付款項	—	—	—	1,680	—	—	1,680
— 物業、廠房及設備折舊	(5,561)	—	—	—	—	(18,657)	(24,218)
— 租賃土地及土地使用權攤銷	(62)	—	—	—	—	(35,379)	(35,441)
— 營業稅及其他徵費	—	—	—	(3,126)	(4,640)	(2,617)	(10,383)
— 分銷成本	(7,160)	—	—	(26,675)	—	—	(33,835)
— 按公平值經損益入賬之金融資產之 未變現虧損	—	(1,595)	—	—	—	—	(1,595)
— 撤銷物業、廠房及設備之虧損	(16)	—	—	—	—	—	(16)
— 遞延產品開發成本攤銷	(720)	—	—	—	—	—	(720)
— 開業前費用	—	—	—	—	—	(25,158)	(25,158)
— 滯銷存貨撥備	(2,588)	—	—	—	—	—	(2,588)
— 持作出售之已落成物業及發展中 物業減值虧損	—	—	—	(599,681)	—	—	(599,681)
— 投資物業公平值變動	—	—	—	—	(59,666)	—	(59,666)
— 出售投資物業收益	—	—	—	—	11,239	—	11,239
— 物業、廠房及設備減值虧損	—	—	—	—	—	(62,968)	(62,968)
— 重估樓宇虧蝕	—	—	—	—	—	(206,792)	(206,792)
— 融資成本	—	—	—	—	—	(22,036)	(22,036)
可報告分部資產	144,154	5,817	5	3,758,608	930,429	1,718,383	6,557,396
年內加入非流動分部資產	7,317	—	—	—	13,865	318,547	339,729
可報告分部負債	(61,640)	(80)	(20)	(771,750)	(197,603)	(868,823)	(1,899,916)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	電子產品 千港元	證券及 商品投資 千港元	提供 貸款融資 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	經營酒店 千港元	總額 千港元
來自外界客戶之收益							
可報告分部收益	345,398	—	—	61,944	2,060	—	409,402
可報告分部溢利/(虧損)	10,241	162	(20)	115	1,855	(1,863)	10,490
— 產品開發收入	1,877	—	—	—	—	—	1,877
— 賣方之補償	89	—	—	—	—	—	89
— 匯兌收益	40	1,565	—	—	—	—	1,605
— 按公平值入賬之存貨之未變現收益	—	1,267	—	—	—	—	1,267
— 按公平值經損益入賬之金融資產之 已變現收益	—	234	—	—	—	—	234
— 出售物業、廠房及設備之收益	82	—	—	—	—	—	82
— 物業、廠房及設備折舊	(6,185)	—	—	—	—	—	(6,185)
— 租賃土地及土地使用權攤銷	(62)	—	—	—	—	(1,863)	(1,925)
— 營業稅及其他徵費	—	—	—	(17)	(205)	—	(222)
— 分銷成本	(6,573)	—	—	(11)	—	—	(6,584)
— 按公平值經損益入賬之金融資產之 未變現虧損	—	(3,276)	—	—	—	—	(3,276)
— 撤銷物業、廠房及設備之虧損	(2)	—	—	—	—	—	(2)
— 遞延產品開發成本攤銷	(957)	—	—	—	—	—	(957)
— 所得稅	(956)	—	—	—	—	—	(956)
可報告分部資產	167,308	12,945	—	3,980,407	1,149,265	1,625,827	6,935,752
年內加入非流動分部資產	8,801	—	—	—	—	—	8,801
可報告分部負債	(73,396)	(40)	(10)	(375,533)	(5,699)	—	(454,678)

本集團之經營分部之總收益與財務報表所呈列本集團之主要財務數字之對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可報告分部收益及集團收益	<u>696,385</u>	<u>409,402</u>
可報告分部(虧損)/溢利	(1,023,456)	10,490
經營租賃支出	(16,612)	(7,281)
收購附屬公司之議價收益	—	556,615
出售可供出售金融資產之收益	—	4,333
衍生金融工具公平值變動	(26,573)	—
分佔聯營公司虧損	(3,110)	—
融資成本	(212,114)	(14,570)
未分配開支	(101,385)	(26,014)
未分配收入	24,877	6,217
年度(虧損)/溢利	(1,358,373)	529,790
所得稅抵免	193,424	398
年度(虧損)/溢利	<u>(1,164,949)</u>	<u>530,188</u>
可報告分部資產	6,557,396	6,935,752
公司資產	1,624,898	1,923,470
集團資產	<u>8,182,294</u>	<u>8,859,222</u>
可報告分部負債	(1,899,916)	(454,678)
公司負債	(4,638,150)	(5,936,039)
集團負債	<u>(6,538,066)</u>	<u>(6,390,717)</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團收益其中約158,126,000港元或23%（二零一零年：約167,286,000港元或41%）乃依賴於電子產品貿易分部之兩名客戶（二零一零年：兩名客戶）。

於報告日，本集團應收賬款之32%（二零一零年：27%）來自以上客戶。

本集團來自外界客戶之收益及其非流動資產（不包括金融工具及於聯營公司之權益）分為以下地區：

來自外界客戶之收益：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港(業務所在地)(附註(a))	26,168	38,938
北美洲(附註(b))	61,143	58,453
歐洲(附註(c))	22,948	30,477
日本	199,278	201,631
中國內地	374,060	66,318
其他(附註(d))	12,788	13,585
總計	<u>696,385</u>	<u>409,402</u>

非流動資產：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港(業務所在地)(附註(a))	57,552	36,586
中國內地	2,705,713	2,817,275
總計	2,763,265	2,853,861

附註：

(a) 業務所在地乃根據中央管理層位處所在釐定。

(b) 主要包括美利堅合眾國(「美國」)及加拿大。

(c) 主要包括英國、法國、德國及歐洲大陸。

(d) 主要包括台灣、韓國及亞洲其他地區。

客戶所在地理位置乃以提供服務或交付貨物之地點為基準。非流動資產所在地理位置乃以資產之實際位置為基準。

5. 收益

來自主要業務之收益亦即本集團營業額。年內確認之收益如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售電子產品	318,903	345,398
買賣貴金屬	5,709	—
銷售物業	296,804	61,944
投資物業之租金收入總額	27,795	2,060
車位之租金收入總額	452	—
酒店營運收入	46,722	—
總計	696,385	409,402

6. 其他收益及收入淨額

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收益		
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	2,837	3,778
上市投資項目之股息收入	10	—
產品開發收入	1,558	1,877
壞賬收回	22,079	—
賣方之補償	127	89
撤銷長期未清繳應付款項	10,977	—
廠房及設備之租金收入總額	—	57
分租租賃資產之租金收入	554	—
其他	666	276
	<u>38,808</u>	<u>6,077</u>
其他收入淨額		
匯兌收益，淨額	12,542	4,534
按公平值經損益入賬之金融資產之已變現收益	—	234
出售物業、廠房及設備之收益	—	82
按公平值入賬之存貨之未變現收益	—	1,267
	<u>12,542</u>	<u>6,117</u>
	<u><u>51,350</u></u>	<u><u>12,194</u></u>

7. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行借貸之利息總額	74,375	1,583
減：資本化為發展中物業及酒店物業之金額	<u>32,530</u>	<u>—</u>
銀行借貸之利息淨額	41,845	1,583
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	32,668	1,778
可換股票據之利息	142,817	10,290
承兌票據之利息	<u>16,820</u>	<u>919</u>
	<u><u>234,150</u></u>	<u><u>14,570</u></u>

8. 除所得稅前(虧損)/溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：		
已售存貨成本	217,124	220,541
已售物業成本	296,747	61,800
酒店營運成本	41,180	—
營業稅及其他徵費(附註(b))	10,383	216
物業、廠房及設備折舊(附註(a))		
— 擁有資產	34,774	9,407
— 租賃資產	50	55
租賃土地及土地使用權攤銷	35,631	2,115
研發費用(包括資本化遞延產品開發成本之攤銷費用)	997	1,292
土地及樓宇之經營租賃支出	16,612	7,278
廠房及設備之經營租賃支出	—	3
按公平值經損益入賬之金融資產之未變現虧損	1,595	3,276
核數師酬金	1,300	1,244
滯銷存貨撥備	2,588	—
已確認應收賬款減值撥備	84	—
存貨撥備撥回	—	(1,249)
出售物業、廠房及設備之收益	—	(82)
出售物業、廠房及設備之虧損	539	—
撇銷物業、廠房及設備之虧損	267	2
酒店開業前費用	25,158	—
	<u>25,158</u>	<u>—</u>

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約3,444,000港元、2,397,000港元及28,983,000港元(二零一零年：約3,787,000港元、零港元及5,675,000港元)已分別計入銷售成本、分銷成本及行政費用。

(b) 營業稅及其他徵費

本集團於中國經營業務須就其收益按以下稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
投資物業及車位之租金收入及酒店營運收入	5%

9. 所得稅抵免

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項		
香港		
— 本年度稅項	421	1,536
— 以往年度超額撥備	(10)	(975)
	<u>411</u>	<u>561</u>
中國—企業所得稅		
— 本年度稅項	33,486	880
— 以往年度超額撥備	(1,466)	(1,839)
	<u>32,020</u>	<u>(959)</u>
中國—土地增值稅		
— 本年度	17,744	—
遞延稅項		
— 本年度	(243,599)	—
所得稅抵免總額	<u>(193,424)</u>	<u>(398)</u>

稅項抵免與按適用稅率計算會計(虧損)/溢利之對賬：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(1,358,373)</u>	<u>529,790</u>
按香港利得稅稅率16.5%徵收之所得稅	(224,131)	87,415
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	(96,813)	383
以往年度超額撥備	(1,476)	(2,814)
毋須繳稅收益之稅務影響	(3,919)	(95,000)
不可扣稅開支之稅務影響	69,561	6,162
未撥備暫時差額之稅務影響	361	3
年內使用以往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(22)	(156)
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	43,975	3,622
中國土地增值稅	17,744	—
中國土地增值稅之影響	(4,436)	—
其他	5,732	(13)
所得稅抵免	<u>(193,424)</u>	<u>(398)</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16.5%(二零一零年：16.5%)之稅率撥備。海外溢利之稅款根據本年度之估計應課稅溢利，按本集團營運所在國家之現行稅率計算。

本集團就中國內地業務作出之所得稅撥備乃根據本年度估計應課稅溢利，在現行法例、詮釋及慣例基礎下按適用稅率計算。

中國土地增值稅根據土地價值之增長(即銷售物業所得款項扣除可扣減開支(包括土地使用權費用以及所有物業發展支出))按累進稅率30%至60%徵收。

於二零零七年三月十六日，中國全國人民代表大會批准中國企業所得稅法(「新稅法」)。自二零零八年一月一日起，適用於在中國成立之企業之稅率將統一為25%，並設有若干優惠條款，惟本集團其中一家附屬公司高勁電子(深圳)有限公司享有中國相關稅局給予的稅項優惠，可按較低所得稅稅率20%納稅，直至於二零一二年逐步過渡至統一稅率25%為止。

此外，根據於二零零七年十二月六日頒佈之新企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，在中國成立之公司向其外資投資者匯出股息須徵收10%預扣稅。來自中國公司於二零零八年一月一日之後所賺溢利之股息須徵收此項預扣稅。於二零一一年十二月三十一日，本集團並無就其中國附屬公司之盈利為預扣所得稅作撥備(二零一零年：無)，因本集團並無計劃於可預見將來分派旗下中國附屬公司由二零零八年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間賺獲之盈利。

10. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔(虧損)/溢利約(987,081,000)港元(二零一零年：約531,067,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數約2,541,901,188股(二零一零年：約2,247,682,010股)計算。

每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利乃根據調整本公司之普通股權益持有人應佔溢利及(虧損)以及於所有潛在攤薄普通股已獲兌換之情況下之已發行普通股加權平均數計算。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權及可換股票據。購股權乃根據尚未行使購股權所附帶認購權之貨幣價值計算，以釐定可按公平值(按本公司股份之每年平均股份市價釐定)收購之股份數目。按上述方式計算所得之股數會與假設購股權獲行使而發行之股數作出比較。可換股票據則假設已獲兌換為普通股，而純利則會調整以抵銷利息開支。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
(虧損)/盈利		
年內本公司擁有人應佔就每股基本(虧損)/盈利而言 之(虧損)/盈利	<u>(987,081)</u>	531,067
潛在攤薄普通股之影響：		
加：可換股票據之估算融資成本		<u>10,290</u>
就每股攤薄盈利而言之盈利		<u>541,357</u>

	二零一一年 千股	二零一零年 千股
股份數目：		
就每股基本(虧損)/盈利而言之股份加權平均數	<u>2,541,901</u>	2,247,682
潛在攤薄普通股之影響		
一 購股權		29,298
一 可換股票據		<u>9,393,940</u>
就每股攤薄(虧損)/盈利而言之普通股加權平均數		<u>11,670,920</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無呈列，此乃由於尚未行使之購股權及可換股票據具有反攤薄作用。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利為每股4.64港仙，乃根據溢利及上述就計算每股攤薄盈利所用分母計算。

11. 應收賬款—本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款	62,391	104,411
減：已確認應收賬款減值撥備	<u>(402)</u>	<u>(318)</u>
應收賬款—淨值	<u>61,989</u>	<u>104,093</u>

董事認為應收賬款之公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等款項於進行查察時均於短期內到期。

本集團大部分銷售均以信用證或付款交單方式進行。本集團視乎不同客戶之信貸評級向其貿易客戶授出介乎30日至90日(二零一零年：30日至90日)之信貸期。

應收賬款之減值撥備使用撥備賬記錄，惟倘本集團信納收回該等款項之機會甚微，於此情況下，減值虧損乃直接與應收賬款沖銷。應收賬款之減值撥備變動如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初	318	318
已確認應收賬款之減值撥備	<u>84</u>	<u>—</u>
於年終	<u>402</u>	<u>318</u>

應收賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至90日	56,652	41,109
91至180日	313	6,925
181至365日	247	20,895
超過365日	4,777	35,164
	<u>61,989</u>	<u>104,093</u>

於各報告日期，本集團按個別及整體基準審閱應收賬款以獲取減值憑證。已減值應收賬款為應收拖欠還款客戶之款項。

本集團於報告日期已逾期惟尚未減值之應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
並無逾期或減值	42,551	23,515
已逾期惟尚未減值	19,438	80,578
	<u>61,989</u>	<u>104,093</u>

並無逾期或減值之應收賬款與大量不同類別客戶有關，該等客戶並無近期拖欠還款記錄。

已逾期惟尚未減值之應收賬款與大量不同類別客戶有關。該等客戶於本集團之過往信貸紀錄良好。根據過往信貸紀錄，管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且該等結餘仍被視作可收回，故毋須為該等結餘計提減值撥備。

本集團並無就應收賬款持有任何抵押品。

本集團大部分應收賬款均以港元、美元及人民幣計值，並無就應收賬款收取利息。

本集團之應收賬款涉及大量不同類別客戶，故並無集中之信貸風險。

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按金	11,373	2,451
預付款項	7,035	941
其他應收款項(附註(a))	694,501	585,829
	<u>712,909</u>	<u>589,221</u>

附註：

(a) 於二零一一年十二月三十一日，其他應收款項包括Talent Trend Holdings Limited根據有關出售Talent Central Limited給本集團之買賣協議而應補償之金額467,020,000港元(二零一零年：444,980,000港元)。

13. 應付賬款—本集團

本集團獲供應商授予介乎30至60日之信貸期。應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至90日	74,891	42,321
91至180日	286	1,541
181至365日	1	—
超過365日	11,125	14,859
	<u>86,303</u>	<u>58,721</u>

所有款項均屬短期性質，因此，應付賬款之賬面值被視為與其公平值合理相若。

14. 應計費用及其他應付款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已收按金	22,138	1,509
客戶預付款	444,672	24,214
應計負債	107,638	277,003
其他應付款項(附註)	696,531	1,117,299
	<u>1,270,979</u>	<u>1,420,025</u>

附註：於二零一零年，其他應付款項包括就收購Talent Central Limited應付予Talent Trend Holdings Limited之現金540,000,000港元以及應付一間聯營公司之款項約312,509,000港元。

於本年度，二零一零年應付之174,381,000港元中國土地增值稅已重新分類為「稅項撥備」，而非按「應計費用及其他應付款項之其他應付款項」類別呈列。

末期股息

董事會不建議派付任何末期股息(二零一零年：無)。

業績

於二零一零年十二月十日(「完成日期」)，本集團完成收購Talent Central Limited，該公司透過旗下附屬公司於中國持有多項房地產項目之權益(「收購事項」)。此後，本集團之主要業務包括於中國從事房地產發展、物業投資、酒店營運、設計、生產及銷售電子產品、買賣證券及商品投資業務。

收益及毛利

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之收益及毛利分別為696,400,000港元及78,600,000港元，較去年分別增加70.1%及25.6%。有關增加主要由於在二零一零年收購房地產業務所致。

物業開發及投資

年內，廣州市銷售物業以及投資物業及車位之租金收入總額分別帶來收益296,800,000港元(二零一零年：61,900,000港元)及28,200,000港元(二零一零年：2,100,000港元)。約670個車位及總樓面面積(「總樓面面積」)為1,570平方米之住宅單位已售出。

於二零一零年，房地產業務之業績自完成日期起至二零一零年結算日綜合入帳，二零一一年則將房地產業務之全年業績綜合入帳。

於二零一一年，分別錄得毛利20,600,000港元(二零一零年：2,000,000港元)及毛利率6.3%(二零一零年：3.1%)。於二零一零年，中國政府實施各種緊縮措施，壓抑物業價格之強勁升勢，故二零一一年物業之出售價格溫和。然而，年內已售物業成本乃其於完成日之公平值加其後之開發成本。因此，本公司錄得疲弱之毛利率。

酒店營運

廣州天河新天希爾頓酒店(「該酒店」)為本公司旗下之五星級豪華酒店，於二零一一年八月開始營運。房租、餐飲及其他配套服務錄得總收益46,700,000港元。

儘管市場競爭激烈，該酒店亦僅開業數月，我們於年末時已錄得40%以上之入住率，並於本經營期間錄得經營溢利2,900,000港元。

電子產品、股票及商品投資的業務

於二零一一年，我們分別就銷售電子產品及貴金屬貿易錄得收益318,900,000港元(二零一零年：345,400,000港元)及5,700,000港元(二零一零年：無)。銷售電子產品的毛利率為17.2%(二零一零年：17.5%)。經營環境仍然充滿挑戰，本集團以較高價格和較佳利潤出售產品，以應付銷量減少的情況，毛利率因此保持穩定。

分銷成本

分銷成本於二零一一年增加397.1%至33,800,000港元(二零一零年：6,800,000港元)。分銷成本增加主要由於預售海口項目住宅單位之市場推廣開支及銷售廣州市物業之各項銷售開支所致。電子業務產生之分銷成本維持穩定。

行政及其他經營開支

行政及其他經營開支於二零一一年增加222.5%至272,800,000港元(二零一零年：84,600,000港元)。於收購事項後，物業發展、物業投資及公司管理之行政及其他經營開支為117,000,000港元，已於本年度悉數綜合入賬。酒店業務應佔開支包括開業前費用、攤銷土地價值，以及樓宇及設備折舊，合共87,400,000港元，而電子產品、股票及商品投資業務則為68,400,000港元。

出售投資物業之收益

我們抓緊商用物業市場的高峰，以代價250,500,000港元出售金港華園的所有商業單位及天倫花園的少數商業單位，從而鞏固本集團的營運資金。溢利經計及直接營業稅後，錄得稅後溢利11,200,000港元。

物業組合之減值虧損及公平值變動

年內，中國政府推行一系列緊縮措施以遏抑房價急升，包括提高首期付款要求、增加貸款利率、直接限制購房、制訂價格控制目標、禁止購買第三套住房及在國內若干大城市試行房地產稅。此外，增加人民幣法定存款準備金率至歷史新高水平、市場憂慮全球經濟出現雙底衰退以及歐洲金融危機蔓延全球，令中國物業市場再度籠罩陰霾。投資需求、固定需求及市場情緒已大受影響。若干城市之房價開始冷卻，全國銷量亦顯著下降。

政府計劃將海南省發展為國際旅遊區，並於二零零八年展開為期兩年之借貸潮，將大量資金投入房地產業，帶動海南島樓價在二零一零年飆升至國內最高水平。由於中國在二零一一年堅持推行緊縮措施，市場回復正常，並作出重大調整。本集團已就海南省海口市之發展中物業作出414,700,000港元之撥備。

廣州市是其中一個受嚴格物業樓市調控措施影響之一線城市，該市房價已輕微調整，但物業銷售之交投量大幅下跌。經作出審慎考慮，並參考專業獨立之合資格估值師作出之評估，我們已分別就持作銷售之已落成物業及投資物業計提185,000,000港元及59,700,000港元之撥備。

年內，廣州市開設不少五星級豪華酒店，二零一二年及之後將有數間酒店陸續開業。為應對激烈競爭，我們完成室內翻新，將設施提升至較原定更高的水平。面對商用物業競爭激烈的市場環境和審慎的氣氛，該酒店之樓宇、廠房及設備於專業獨立之合資格估值師進行評估後作出了合共269,800,000港元之撥備。

衍生金融工具之公平值變動

根據適用會計準則，本集團可換股票據衍生工具部分之公平值須重新計量。公平值虧損26,600,000港元已計入綜合收入報表內。

分佔一間聯營公司之虧損

有關金額指本集團分佔一間從事林和村重建項目之聯營公司之一般及行政開支。於年結日，安置區的商業樓宇及住宅樓宇正進行結構工程，而銷售區則正進行地基及地庫建設工程。

融資成本

於二零一一年，融資成本為234,100,000港元(二零一零年：14,600,000港元)。有關金額包括為收購事項而發行的可換股票據估算融資成本約142,800,000港元及承兌票據估算融資成本約16,800,000港元。向聯營公司撥資的借貸及一般企業借款分別產生利息開支32,700,000港元及41,800,000港元。由於有關借款並非指定用作項目開發，故並未進行資本化。

稅項

所得稅抵免由二零一零年的400,000港元增至二零一一年的193,400,000港元，主要由於去年因本集團為多個物業作出減值撥備而撥回遞延稅項。

年度虧損

於二零一一年，本集團擁有人應佔虧損為987,100,000港元(二零一零年：溢利531,100,000港元)。此乃上述因素的累計效應，以及由於並無如二零一零年所錄得之有關收購事項的收購議價收益556,600,000港元。

前景

展望二零一二年，全球金融、經濟及政治環境預期仍然艱鉅。雖然中國物業市場難免出現短期修正，但住房的基本需求仍然殷切。中國物業市場的發展將受惠於中國經濟增長、人均收入增加、城市化加速及對更優質生活環境的追求。

本集團的財務表現於短期內將受可換股票據及承兌票據的會計處理及按收購事項公平值計算的所收購物業價值所影響，但此等影響均不會改變現有項目的有利發展、管理團隊的豐富經驗和質素，以及本集團把握廣州城市再發展機遇的能力。

譽海灣的建設工程將竣工，並將於二零一二年下半年交付住房買家。因此，可結算收益將會增加。我們將加倍努力及實施市場推廣策略銷售譽海灣餘下單位。天鵝灣項目將於二零一二年展開預售。儘管二零一一年出現顯著調整，隨著中國經濟持續增長，基建設施有所改善，加上海南的領先地位，市場將逐步消化大量的住宅供應。

本集團致力提供優質及極具品味的住房。我們現正進行南湖山莊第二期的建設工程，預計於二零一二年底進行預售。南湖山莊項目位於廣州市白雲區의南湖板塊。為保育該地的自然景觀，當地政府已停止再批覆該地塊的房地產開發用地。我們相信，這珍貴的項目將於不久將來帶來價值。

於二零一二年，數間五星級國際品牌酒店將於廣州市開業。本集團將與希爾頓的管理團隊攜手合作，以應對市場的激烈競爭，為該酒店帶來更佳的業績。

電子產品業務方面，預期本集團仍要面對艱鉅的業務環境。本集團將繼續物色新市場及實施嚴謹的成本控制。

雖然人民幣法定準備金率於二零一二年二月進一步下跌0.5%，有助減輕銀行的流動資金壓力及增強信貸能力，但本集團設法出售現有物業，為回報較高的項目預留更多資源。於本公佈日期，本集團已售出東鳴軒大部分商用單位，預期於出售餘下商用單位後將錄得小量溢利。

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團資產總值約為8,182,300,000港元(二零一零年十二月三十一日：約8,859,200,000港元)，由權益總額及負債總額(包括可換股票據及承兌票據)分別約1,644,200,000港元(二零一零年十二月三十一日：約2,468,500,000港元)及約6,538,100,000港元(二零一零年十二月三十一日：約6,390,700,000港元)撥資。

董事認為本集團將具備充裕營運資金，足以應付業務所需，且具備充裕財務資源，可在未來合適業務投資良機出現時，提供所需資金。

本集團之借貸均以人民幣計值。銀行結餘及現金主要以港元、美元和人民幣結算。於二零一一年十二月三十一日，本集團並無致使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

資本架構

於二零一零年十二月十日，本公司就收購事項發行本金額分別為3,100,000,000港元及160,000,000港元之可換股票據及承兌票據，作為代價其中部份。本集團於二零一一年十二月三十一日之負債比率按債務總額除以資產總值計算為約79.9%(二零一零年十二月三十一日：72.1%)。於二零一一年十二月三十一日，人民幣991,300,000元(二零一零年：人民幣681,900,000元)之銀行借貸之利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動，而人民幣306,200,000元(二零一零年：人民幣475,400,000元)及人民幣160,900,000元之其他借貸則分別以固定利率計息(二零一零年：按中國人民銀行之基本利率變化之利率計息)及免息。

外匯風險

本集團收益主要以港元、美元和人民幣結算，生產及採購成本亦主要以港元、美元和人民幣結算。因此，本集團並無面對任何其他重大外匯風險。於綜合財務報表時，分別採用平均匯率及收市匯率1.20408港元兌人民幣1元及1.229港元兌人民幣1元。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團總額約為4,967,400,000港元(二零一零年十二月三十一日：4,919,400,000港元)之若干資產已抵押予銀行以取得一般銀行融資，包括發展中物業約2,457,200,000港元(二零一零年十二月三十一日：2,208,800,000港元)、投資物業約808,500,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,084,800,000港元)、物業、廠房及設備約571,500,000港元(二零一零年十二月三十一日：515,200,000港元)及土地使用權約1,130,200,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,110,600,000港元)。

僱員人數及薪酬

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用約1,800名員工(二零一零年十二月三十一日：1,564名)，其中約1,750人駐中國內地，50人駐香港及2人駐澳門。全體員工之薪酬均按業內慣例及根據現行勞工法例釐定。於香港，除基本薪金外，本集團亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。

本公司於二零零二年九月採納之購股權計劃之條款並無更改。本年度內亦無授出新購股權。本年度內並無購股權獲行使。於二零一一年十二月三十一日，授予董事及僱員之尚未行使購股權載於將於適當時候刊發之二零一一年年報之綜合財務報表附註。

企業管治

本公司董事會(「董事會」)致力維持符合股東利益之高水平企業管治，並致力識別及確立最佳常規。本公司已應用上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)之原則及守則條文，惟以下偏離除外。

守則第A.2.1條

根據守則，主席及行政總裁之角色應分開，且不應由同一人擔任。現時，本公司並無委任行政總裁。鑑於本集團之營運，董事會相信，董事會現有架構將為本集團提供強勢領導，以迅速作出決策及制定有效策略，實符合本集團利益。此外，本集團業務之日常營運由本公司執行董事及管理層分擔。因此，董事會層面之職責有明確劃分，可確保權責平衡，故權力並非集中於任何一位人士。

守則第A.4.1條

根據守則，非執行董事應有固定任期，並須重選。於本公佈日期，本公司一位獨立非執行董事，即張仲良先生之委任並無任何固定任期。根據本公司細則，於本公司每屆股東週年大會上，三分之一董事將輪值退任。董事會認為將採取足夠措施，確保本公司企業管治常規之嚴謹程度不會低於守則。

守則第B.1條

根據守則，發行人應設立薪酬委員會，並以書面定下職權範圍，清楚列明其權力及職責。董事會於回顧期內並無設立薪酬委員會，而由董事會對個別董事之貢獻作非正式評估。概無任何董事參與決定其本身之薪酬，而彼等之薪酬於過去數年相對穩定。為遵守即將於二零一二年四月一日生效就守則進行之修訂，董事會已成立本公司之薪酬委員會，並書面釐定其職權範圍，自二零一二年一月三十一日起生效。薪酬委員會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成，獨立非執行董事彭婉珊女士為薪酬委員會主席。薪酬委員會負責協助董事會達致其吸引及挽留成功發展本集團業務所需且具備經驗之優秀董事及高級管理人員。薪酬委員會亦負責釐定本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及彼等之薪酬待遇制訂公平及具透明度之程序。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10載列標準守則作為董事進行證券交易之標準守則。經對本公司全體董事作出具體查詢後，彼等確認，於年報涵蓋之會計期間內，已遵守標準守則所規定標準。

獨立非執行董事之獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就有關彼等之獨立性發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份或其他證券。

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，並向董事會負責。審核委員會須定期與本集團之高級管理人員會面，以評估本集團採納之會計原則及慣例以及內部控制機制之有效性，並審閱本集團之財務事項，包括審閱本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

鄭鄭會計師事務所有限公司之工作範疇

本集團核數師鄭鄭會計師事務所有限公司已就本集團初步公佈中截至二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合全面收入報表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。鄭鄭會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則而進行的保證委聘，因此鄭鄭會計師事務所有限公司並無對初步公佈作出任何保證。

於聯交所網站登載年報

載有上市規則規定之所有資訊之本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度年報，將於適當時候在本公司網站(<http://www.760hk.com>)及在香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkex.com.hk>)登載。

承董事會命
主席
伍沛強

香港，二零一二年三月三十日

於本公佈日期，董事會由執行董事伍沛強先生及尤孝飛先生，以及獨立非執行董事張仲良先生、盧偉雄先生及彭婉珊女士組成。