

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)

二零一二年全年業績公佈

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」)截至二零一二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 (重列)
收益	5	1,020,139	696,385
銷售成本		(906,807)	(617,739)
毛利		113,332	78,646
其他收益及收入淨額	6	60,830	50,860
出售可供出售金融資產之虧損		(403)	-
出售投資物業(虧損)/收益		(32,818)	11,239
投資物業公平值變動		(4,451)	(59,666)
重估樓宇公平值變動		61,254	(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		(442,772)	(599,681)
衍生金融工具公平值變動		(69,428)	(26,573)
分銷成本		(56,717)	(33,835)
行政及其他經營開支		(300,326)	(272,833)
分佔聯營公司虧損		(9,243)	(3,110)
融資成本	7	(238,896)	(234,150)
除所得稅前虧損	8	(919,638)	(1,358,863)
所得稅抵免	9	166,899	217,628
年度虧損		(752,739)	(1,141,235)

* 僅供識別

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
其他全面收入			
分佔聯營公司匯兌差額		5,451	26,494
重估廠房樓宇及工場公平值變動		3,492	7,546
可供出售金融資產虧絀		-	(1,066)
出售可供出售金融資產時公平值變動套現		262	-
計入重估儲備之遞延稅項		(693)	(4,732)
換算海外業務之財務報表之匯兌收益		21,135	154,810
		<u>29,647</u>	<u>183,052</u>
年度其他全面收入		<u>29,647</u>	<u>183,052</u>
年度全面虧損總額		<u>(723,092)</u>	<u>(958,183)</u>
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(667,526)	(963,367)
非控股權益		(85,213)	(177,868)
		<u>(752,739)</u>	<u>(1,141,235)</u>
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(642,441)	(809,598)
非控股權益		(80,651)	(148,585)
		<u>(723,092)</u>	<u>(958,183)</u>
就本公司擁有人應佔年度虧損 之每股基本虧損	10	<u>(21.84港仙)</u>	<u>(37.90港仙)</u>
就本公司擁有人應佔年度虧損 之每股攤薄虧損	10	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財政狀況表

於二零一二年十二月三十一日

		二零一二年 十二月 三十一日 附註 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (重列)
資產及負債				
非流動資產				
投資物業		434,465	927,516	1,146,409
物業、廠房及設備		676,548	696,372	587,317
租賃土地及土地使用權		1,113,821	1,138,761	1,119,384
於一間聯營公司之權益		700,036	562,772	539,388
遞延產出		395	616	751
可供出售金融資產		1,361	2,121	3,036
		<u>2,926,626</u>	<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	252
按公平值經損益入賬之金融資產		3,995	5,577	7,172
發展中物業		1,644,653	3,225,400	3,017,941
持作出售之已落成物業		377,446	482,931	902,593
存貨		34,142	36,229	48,000
應收賬款	11	36,234	61,989	104,093
預付款項、按金及其他應收款項	12	1,060,286	712,909	589,221
可退回稅項		2,301	3,357	14
受限制現金		-	5,153	16,273
現金及現金等價物		169,945	320,339	777,378
		<u>3,329,254</u>	<u>4,854,136</u>	<u>5,462,937</u>
分類為持作出售之資產	13	<u>2,270,481</u>	-	-
		<u>5,599,735</u>	<u>4,854,136</u>	<u>5,462,937</u>
流動負債				
應付賬款	14	(58,697)	(86,303)	(58,721)
應計費用及其他應付款項	15	(982,779)	(1,270,979)	(1,420,025)
稅項撥備		(242,851)	(251,375)	(298,578)
借款		(586,098)	(1,048,088)	(29,577)
融資租賃承擔		(62)	(55)	(41)
承兌票據		(170,040)	-	-
		<u>(2,040,527)</u>	<u>(2,656,800)</u>	<u>(1,806,942)</u>
與分類為持作出售之資產相關的負債	13	<u>(1,637,278)</u>	-	-
		<u>(3,677,805)</u>	<u>(2,656,800)</u>	<u>(1,806,942)</u>
流動資產淨值		<u>1,921,930</u>	<u>2,197,336</u>	<u>3,655,995</u>
總資產減流動負債		<u>4,848,556</u>	<u>5,525,494</u>	<u>7,052,280</u>

	二零一二年 十二月 三十一日 附註 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (重列)
非流動負債			
長期服務金撥備	(1,816)	(2,160)	(2,160)
遞延稅項負債	(729,428)	(1,112,431)	(1,310,592)
借款	(1,110,330)	(744,208)	(1,325,658)
融資租賃承擔	(184)	(218)	-
可換股票據	(2,141,203)	(2,025,995)	(1,981,639)
承兌票據	-	(152,092)	(135,272)
	<u>(3,982,961)</u>	<u>(4,037,104)</u>	<u>(4,755,321)</u>
資產淨值	<u>865,595</u>	<u>1,488,390</u>	<u>2,296,959</u>
權益			
股本	12,915	11,215	8,991
儲備	<u>466,122</u>	<u>1,009,966</u>	<u>1,696,754</u>
本公司擁有人應佔權益	479,037	1,021,181	1,705,745
非控股權益	<u>386,558</u>	<u>467,209</u>	<u>591,214</u>
權益總額	<u>865,595</u>	<u>1,488,390</u>	<u>2,296,959</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二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. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之下列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)「嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期」；
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露—金融資產轉讓」；及
- 香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」。

除下文所述者外，於本年度應用以上經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表所呈報的金額及/或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產

此項修訂提出以公平值計量之投資物業可透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以長期持有而非出售實現投資物業所含絕大部分經濟利益之商業模式持有，則有關推定可被推翻。修訂前，香港會計準則第12號規定實體計量與一項資產相關的遞延稅項，取決於該實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回賬面值。

本集團的投資物業位於中華人民共和國(「中國」)和香港，採用公平值模式計量。為應用香港會計準則第12號之修訂，董事已檢討本集團的投資物業組合，認為本集團位於中國和香港金額分別為418,465,000港元(二零一一年：913,516,000港元)及16,000,000港元(二零一一年：14,000,000港元)之投資物業並非按長期持有以實現絕大部分經濟利益的商業模式持有，而香港會計準則第12號修訂之假設並未有推翻。

由於出售中國的投資物業時需繳納土地增值稅及企業所得稅，故採用香港會計準則第12號之修訂後，本集團確認該等物業因公平值變動產生的遞延稅項。此前，由於中國的投資物業可通過使用而變現全部賬面值，故本集團並無確認該等物業因公平價值變動產生的土地增值稅的遞延稅項。

本集團追溯採納香港會計準則第12號修訂後對綜合收入報表及綜合財政狀況表之影響如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度虧損(減少)/增加：		
除稅前虧損	1,044	490
所得稅抵免	<u>(84,916)</u>	<u>(24,204)</u>
年度虧損	<u><u>(83,872)</u></u>	<u><u>(23,714)</u></u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(83,872)	(23,714)
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>(83,872)</u></u>	<u><u>(23,714)</u></u>
	港仙	港仙
每股虧損		
基本	(2.74)	(0.93)
攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
減少：		
保留溢利	(63,960)	(147,832)
貨幣兌換儲備	<u>(8,484)</u>	<u>(8,006)</u>
權益總額	<u><u>(72,444)</u></u>	<u><u>(155,838)</u></u>
遞延稅項負債	<u>72,444</u>	<u>155,838</u>
權益負債總額	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

本集團並未提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈報 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—金融資產及金融負債之抵銷 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本) 及第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制性生效日期 及過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年期間香港財務報告準則 之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港財務報告準則第10號，11號 及12號(修訂本)	綜合財務報表，合營安排及其他實體權益 之披露：過渡指引 ²
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	地表採礦生產階段的剝採成本 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ³

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效。

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度生效。

本集團已開始評估採用新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋的影響，預期採納香港財務報告準則第10號不會導致本集團投資的分類有重大變更，而採納香港財務報告準則第12號會影響若干財務報表披露。除上述者外，本集團正評估採用其他新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋的影響。

3. 主要業務

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

4. 分部資料

本集團設立七個(二零一一年：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：

截至二零一二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	物業管理 千港元	總額 千港元
可報告分部收益								
外界收益	298,792	-	-	503,788	17,437	184,550	15,572	1,020,139
分部間收益	-	-	-	-	9	3,619	-	3,628
	<u>298,792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,788</u>	<u>17,446</u>	<u>188,169</u>	<u>15,572</u>	<u>1,023,767</u>
可報告分部溢利/(虧損)	<u>4,989</u>	<u>(1,585)</u>	<u>(14)</u>	<u>(511,354)</u>	<u>(54,521)</u>	<u>(41,577)</u>	<u>6,536</u>	<u>(597,526)</u>
一產品開發收入	1,031	-	-	-	-	-	-	1,031
一賣方之補償	90	-	-	-	-	-	-	90
一匯兌收益	451	-	-	-	-	-	-	451
一壞賬收回	84	-	-	-	-	-	-	84
一物業、廠房及設備折舊	(5,244)	-	-	-	-	(55,627)	-	(60,871)
一租賃土地及土地使用權攤銷	(62)	-	-	-	-	(35,726)	-	(35,788)
一營業稅及其他徵費	-	-	-	(27,893)	(3,119)	(10,804)	(972)	(42,788)
一分銷成本	(6,458)	-	-	(49,735)	-	-	(529)	(56,722)
一按公平值經損益入賬之金融資產 之未變現虧損	-	(1,582)	-	-	-	-	-	(1,582)
一遞延產品開發成本攤銷	(563)	-	-	-	-	-	-	(563)
一滯銷存貨撥備	(1,820)	-	-	-	-	-	-	(1,820)
一持作出售之已落成物業及發展中 物業減值虧損	-	-	-	(442,772)	-	-	-	(442,772)
一投資物業公平值變動	-	-	-	-	(4,451)	-	-	(4,451)
一出售投資物業虧損	-	-	-	-	(32,818)	-	-	(32,818)
一重估樓宇公平值變動	-	-	-	-	-	61,254	-	61,254
一融資成本	-	-	-	-	-	(46,466)	-	(46,466)
可報告分部資產	135,578	4,233	-	2,046,841	436,296	1,747,595	10,007	4,380,550
年內加入非流動分部資產	2,486	-	-	-	-	13,141	-	15,627
可報告分部負債	(57,727)	-	-	(597,831)	(121,679)	(856,452)	(8,034)	(1,641,723)

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							
外界收益	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)
一 產品開發收入	1,558	-	-	-	-	-	1,558
一 賣方之補償	127	-	-	-	-	-	127
一 匯兌收益	279	-	-	-	-	-	279
一 壞賬收回	-	-	-	22,079	-	-	22,079
一 撇銷長期未清繳應付款項	-	-	-	1,680	-	-	1,680
一 物業、廠房及設備折舊	(5,561)	-	-	-	-	(18,657)	(24,218)
一 租賃土地及土地使用權攤銷	(62)	-	-	-	-	(35,379)	(35,441)
一 營業稅及其他徵費	-	-	-	(3,126)	(4,640)	(2,617)	(10,383)
一 分銷成本	(7,160)	-	-	(26,675)	-	-	(33,835)
一 按公平值經損益入賬之金融資產 之未變現虧損	-	(1,595)	-	-	-	-	(1,595)
一 撇銷物業、廠房及設備之虧損	(16)	-	-	-	-	-	(16)
一 遞延產品開發成本攤銷	(720)	-	-	-	-	-	(720)
一 開業前費用	-	-	-	-	-	(25,158)	(25,158)
一 滯銷存貨撥備	(2,588)	-	-	-	-	-	(2,588)
一 持作出售之已落成物業及發展中 物業減值虧損	-	-	-	(599,681)	-	-	(599,681)
一 投資物業公平值變動	-	-	-	-	(59,666)	-	(59,666)
一 出售投資物業收益	-	-	-	-	11,239	-	11,239
一 物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	-	-	(62,968)	(62,968)
一 重估樓宇虧絀	-	-	-	-	-	(206,792)	(206,792)
一 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)

本集團經營分部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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收益		
可報告分部總收益	1,023,767	696,385
分部間收益抵銷	<u>(3,628)</u>	<u>–</u>
合併收益	<u>1,020,139</u>	<u>696,385</u>
虧損		
可報告分部虧損	(597,526)	(1,023,456)
分部間溢利抵銷	<u>(1,993)</u>	<u>–</u>
可報告分部來自本集團外界客戶的虧損	<u>(599,519)</u>	<u>(1,023,456)</u>
經營租賃支出	(14,564)	(16,612)
出售可供出售金融資產之虧損	(403)	–
衍生金融工具公平值變動	(69,428)	(26,573)
分佔聯營公司虧損	(9,243)	(3,110)
融資成本	(192,430)	(212,114)
未分配開支	(93,174)	(101,385)
未分配收入	<u>59,123</u>	<u>24,387</u>
年度虧損	(919,638)	(1,358,863)
所得稅抵免	<u>166,899</u>	<u>217,628</u>
年度虧損	<u>(752,739)</u>	<u>(1,141,235)</u>
可報告分部資產	4,380,550	6,557,396
分類為持作出售之資產	2,270,481	–
公司資產	<u>1,875,330</u>	<u>1,624,898</u>
集團資產	<u>8,526,361</u>	<u>8,182,294</u>
可報告分部負債	(1,641,723)	(1,899,916)
與分類為持作出售之資產相關的負債	(1,637,278)	–
公司負債	<u>(4,381,765)</u>	<u>(4,793,988)</u>
集團負債	<u>(7,660,766)</u>	<u>(6,693,904)</u>

年內，概無單一客戶個別對本集團總收益的貢獻超過10%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收益約87,410,000港元及70,716,000港元(即12.5%及10.2%)分別來自兩名外界客戶。該等收益歸屬電子產品貿易分部。二零一一年十二月三十一日，本集團應收賬款的24.4%及7.5%分別來自上述客戶。

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)按以下地區劃分：

來自外界客戶之收益：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港(業務所在地)(附註(a))	25,531	26,168
北美洲(附註(b))	47,030	61,143
歐洲(附註(c))	18,104	22,948
日本	197,650	199,278
中國內地	722,256	374,060
其他(附註(d))	9,568	12,788
總計	1,020,139	696,385

非流動資產：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港(業務所在地)(附註(a))	55,765	57,552
中國內地	2,169,464	2,705,713
總計	2,225,229	2,763,265

附註：

(a) 業務所在地根據核心管理層所在位置釐定。

(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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售電子產品	298,792	318,903
買賣貴金屬	–	5,709
銷售物業	503,788	296,804
投資物業之租金收入總額	17,437	27,795
車位之租金收入總額	–	452
酒店營運收入	184,550	46,722
分租租賃資產之租金收入	13,392	–
物業管理費	2,180	–
總計	<u>1,020,139</u>	<u>696,385</u>

6. 其他收益及收入淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
其他收益		
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	1,470	2,837
給予聯營公司貸款之利息收入	27,136	–
顧問費收入	18,386	–
上市投資項目之股息收入	–	10
產品開發收入	1,031	1,558
壞賬收回	9,434	22,079
賣方之補償	250	127
撇銷長期未清繳應付款項	36	10,977
分租租賃資產之租金收入	1,168	554
其他	479	666
	<u>59,390</u>	<u>38,808</u>
其他收入淨額		
匯兌收益，淨額	<u>1,440</u>	<u>12,052</u>
	<u>60,830</u>	<u>50,860</u>

7. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行借貸之利息總額	112,405	74,375
減：資本化為發展中物業及酒店物業之金額	57,922	32,530
銀行借貸之利息淨額	54,483	41,845
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	20,388	32,668
可換股票據之利息	146,077	142,817
承兌票據之利息	17,948	16,820
	<u>238,896</u>	<u>234,150</u>

8. 除所得稅前虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除所得稅前虧損已扣除/ (計入)：		
已售存貨成本	185,118	217,124
已售物業成本	481,740	296,747
酒店營運成本	137,187	41,180
物業管理成本	7,514	-
營業稅及其他徵費(附註(b))	42,788	10,383
物業、廠房及設備折舊(附註(a))		
— 自有資產	83,844	34,774
— 租賃資產	58	50
租賃土地及土地使用權攤銷	35,977	35,631
研發費用(包括資本化遞延產品開發成本之攤銷費用)	930	997
土地及樓宇之經營租賃支出	14,564	16,612
按公平值經損益入賬之金融資產之未變現虧損	1,582	1,595
核數師酬金	1,300	1,300
滯銷存貨撥備	1,820	2,588
已確認應收賬款減值撥備	1,862	84
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	281	267
酒店開業前費用	-	25,158
投資物業租金收入	(17,437)	(27,795)
	<u>(17,437)</u>	<u>(27,795)</u>

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約3,252,000港元、14,522,000港元及66,128,000港元(二零一一年：約3,444,000港元、2,397,000港元及28,983,000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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
即期稅項		
香港		
— 本年度稅項	967	421
— 以往年度超額撥備	(38)	(10)
	<u>929</u>	<u>411</u>
中國 — 企業所得稅		
— 本年度稅項	82,823	33,486
— 以往年度超額撥備	(10,074)	(1,466)
	<u>72,749</u>	<u>32,020</u>
中國 — 土地增值稅		
— 本年度	105,117	17,744
— 以往年度超額撥備	(80,249)	—
	<u>24,868</u>	<u>17,744</u>
遞延稅項		
— 本年度	(255,725)	(267,803)
— 過往年度超額撥備	(9,720)	—
	<u>(265,445)</u>	<u>(267,803)</u>
所得稅抵免總額	<u>166,899</u>	<u>217,628</u>

稅項抵免與按適用稅率計算會計虧損之對賬：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
除稅前虧損	<u>(919,638)</u>	<u>(1,358,863)</u>
按香港利得稅稅率16.5%徵收之所得稅	(151,740)	(224,212)
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	(56,975)	(96,854)
以往年度超額撥備	(100,043)	(1,476)
毋須繳稅收益之稅務影響	(2,355)	(3,919)
不可扣稅開支之稅務影響	81,954	69,561
未撥備暫時差額之稅務影響	29,707	361
年內使用以往年度未確認稅項虧損之稅務影響	42	(22)
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	19,974	43,975
中國土地增值稅	105,117	17,744
中國土地增值稅之影響	(6,217)	(4,436)
過往年度之稅項寬免調整	(38)	-
上年度調整之稅務影響	(84,916)	(24,205)
其他	<u>(1,409)</u>	<u>5,855</u>
所得稅抵免	<u>(166,899)</u>	<u>(217,628)</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16.5%(二零一一年：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。於二零一二年十二月三十一日，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(二零一一年：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二零一二年十二月三十一日期間賺獲之盈利。

10. 每股虧損

每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損約667,526,000港元(二零一一年：約963,367,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數約3,056,755,780股(二零一一年：約2,541,901,188股)計算。

每股攤薄虧損

由於未行使購股權及可換股票據具反攤薄影響，故並無呈列截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損。

11. 應收賬款—本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	38,414	62,391
減：已確認應收賬款減值撥備	(2,180)	(402)
應收賬款—淨值	<u>36,234</u>	<u>61,989</u>

董事審查應收賬款時發現均為短期內到期，故認為該等款項之公平值與其賬面值並無重大差異。

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(二零一一年：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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於年初	402	318
減值撥回	(84)	—
已確認應收賬款之減值撥備	<u>1,862</u>	<u>84</u>
於年終	<u>2,180</u>	<u>402</u>

應收賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至90日	34,343	56,652
91至180日	1,661	313
181至365日	188	247
超過365日	<u>42</u>	<u>4,777</u>
	<u>36,234</u>	<u>61,989</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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
並無逾期或減值	19,458	42,551
已逾期惟尚未減值	16,776	19,438
	<u>36,234</u>	<u>61,989</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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按金	11,157	11,373
預付款項	11,768	7,035
其他應收款項(附註(a))	1,037,361	694,501
	<u>1,060,286</u>	<u>712,909</u>

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，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471,580,000港元(二零一一年：467,020,000港元)。

二零一二年十二月三十一日，其他應收款項約454,291,000港元(二零一一年：52,236,000港元)為應收聯營公司款項，其中約415,043,000港元為無抵押，按每年5%計息並於截至二零一三年十二月三十一日止年度償還。

13. 分類為持作待售的資產／與分類為持作待售的資產相關的負債

二零一二年十二月二十日，本集團訂立協議出售所持海南白馬天鵝灣置業有限公司（「海南天鵝灣」）的全部股權。出售詳情載於同日刊發的公告。於二零一二年十二月三十一日，仍在辦理該股權轉讓的相關中國行政程序。

二零一三年一月二十五日，本集團訂立另一份協議出售所持海南宏倫置業有限公司（「海南宏倫」）的全部股權。該項出售須（其中包括）經本公司獨立股東批准作實。出售詳情載於二零一三年三月二十日刊發的通函。

預期十二個月內完成出售股權及轉讓的海南天鵝灣及海南宏倫的資產與負債分類為持作待售的出售組別，並於綜合財務狀況表獨立呈列。

二零一二年十二月三十一日上分類為持作待售的海南白馬天鵝灣及海南宏倫資產與負債的主要類別如下：

	千港元
物業、廠房及設備	31,910
發展中物業	1,012,509
持作出售之已竣工物業	632,036
預付款項、按金及其他應收款項	386,740
應收集團公司款項	71,827
可收回稅項	6,648
受限制現金	183,676
現金及現金等價物	<u>16,962</u>
	2,342,308
減：綜合賬目對銷的應收集團公司款項	<u>(71,827)</u>
分類為持作待售的資產總額	<u>2,270,481</u>
應計費用及其他應付款項	(637,879)
應付賬款	(193,563)
應付集團公司款項	(119,058)
銀行貸款	(670,140)
遞延稅項負債	(129,066)
稅項撥備	<u>(6,630)</u>
	(1,756,336)
減：綜合賬目對銷的應付集團公司款項	<u>119,058</u>
分類為持作待售的負債總額	<u>(1,637,278)</u>
分類為持作待售的資產淨額	<u><u>633,203</u></u>

14. 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至90日	39,817	74,891
91至180日	1,679	286
181至365日	-	1
超過365日	17,201	11,125
	<u>58,697</u>	<u>86,303</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。

15. 應計費用及其他應付款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已收按金	75,297	22,138
客戶預付款	139,413	444,672
應計費用	86,117	107,638
其他應付款項(附註(a))	681,952	696,531
	<u>982,779</u>	<u>1,270,979</u>

附註：

- (a) 二零一二年十二月三十一日，計入其他應付款項的約384,688,000港元(二零一一年：零)為應付聯營公司款項，為無抵押、免息且無還款期。

末期股息

董事會不建議派付任何末期股息(二零一一年：無)。

業務及財務回顧

新天地產集團有限公司(「本公司」)的主要業務為投資控股。

於二零一零年十二月十日(「完成日期」)，本公司完成收購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(「前收購事項」)。此後，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務包括從事(i)房地產發展、投資及管理，(ii)酒店營運，(iii)設計、生產及銷售電子產品、買賣商品及股票投資業務。

收益及毛利

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之收益及毛利分別為1,020,100,000港元及113,300,000港元，較去年分別增加46.5%及44.1%。

物業開發、投資及管理

年內，物業開發業務錄得收益503,800,000港元(二零一一年：296,800,000港元)，其中446,400,000港元及41,900,000港元乃分別於下半年交付海口譽海灣住宅單位及出售廣州上譽花園別墅所得。去年，收益主要來自銷售廣州絕大部分停車位。

另一方面，二零一二年初出售東鳴軒的幾乎所有商業單位後，本年度租金收入大幅減至17,400,000港元(二零一一年：28,200,000港元)。本集團亦開始從事物業管理業務並錄得收益15,600,000港元。

本年度物業開發、投資及管理業務錄得毛利15,600,000港元(二零一一年：20,600,000港元)，整體毛利率為2.9%(二零一一年：6.3%)。計及前收購事項的收購成本、後續發展成本及減值虧損撥備後，譽海灣僅錄得微薄的毛利及利潤率。本年度租金收入減少亦導致毛利率較低。

酒店營運

廣州天河新天希爾頓酒店(「該酒店」)為本公司旗下之國際豪華酒店，於二零一一年八月開始營業。酒店品牌名稱在當地認知度日升。儘管市場競爭激烈，但房租、餐飲及其他配套服務錄得總收益184,600,000港元，年內每間客房平均夜間房租約人民幣790元(二零一一年：人民幣930元)，平均入住率55%(二零一一年：29%)，毛利為36,600,000港元，而二零一一年為2,900,000港元。

電子產品、買賣商品及股票投資業務

年內，我們錄得收益298,800,000港元，而二零一一年為318,900,000港元，主要是由於北美及歐洲經濟低迷，銷售額減少所致。雖然銷售減少，但所售產品利潤更高且中國生產成本的部分增幅亦轉嫁予客戶，因此二零一二年製造業務的毛利率提升至20.5%(二零一一年：17.2%)。

分銷成本

二零一二年，分銷成本增至56,700,000港元(二零一一年：33,800,000港元)，其中50,300,000港元(二零一一年：26,600,000港元)及6,400,000港元(二零一一年：7,200,000港元)分別來自房地產與電子產品業務。分銷成本包括海南譽海灣及天鵝灣的廣告費、營銷設施開支及宣傳費與廣州新天半山(南湖山莊2期)的開售前費用，而電子產品業務的分銷成本因銷售減少而略微下降。

行政及其他經營開支

行政及其他經營開支於二零一二年增加10.1%至300,300,000港元，其中123,700,000港元(二零一一年：117,000,000港元)、105,200,000港元(二零一一年：87,400,000港元)及71,400,000港元(二零一一年：68,400,000港元)分別來自房地產、酒店及電子產品業務。房地產業務的行政及其他經營開支增加主要是由於增聘員工，業務發展開支、租金及辦公室支出、銀行費用增加，加上預售項目動用更多資源所致；電子產品業務的行政開支相對穩定；而酒店業務的行政開支有相當增加主要是由於土地成本的全年攤銷費及與酒店物業的折舊所致。該酒店於二零一一年八月開業。

出售投資物業之虧損

為保留更多資源用於在建項目，我們於年內出售東鳴軒幾乎所有商業單位，所得款項總額523,800,000港元，計及直接營業稅及重新裝修成本後，錄得出售虧損32,800,000港元。

分佔一間聯營公司之虧損

我們與新鴻基地產集團合夥開展林和村重建項目。該項目為廣州天河區CBD的高端住宅項目，緊鄰廣九直通車的廣州站。年內，本集團應佔該項目公司30%權益的虧損為9,200,000港元(二零一一年：3,100,000港元)。

物業組合之減值虧損及公平值變動

在「限購令」、中國一線城市成交量減少、海口市供應量龐大，參考物業組合的前收購成本及最新重估以及內部重新評估前景後，我們於二零一二年就廣州及海口的在建待售物業分別計提減值虧損撥備290,200,000港元及152,600,000港元。投資物業方面，在香港持有的一個房屋錄得2,000,000港元的重估盈餘。然而，該盈餘因天倫花園及上譽花園的商業單位及廣州東鳴軒餘下商業單位的合約價值重估而錄得虧絀淨額6,500,000港元而抵銷，而酒店物業的重估值與賬面淨值相較則有重估盈餘61,300,000港元。以上所有重估由獨立合資格估值師評估。

衍生金融工具之公平值變動

根據適用會計準則，本集團就前收購事項發行的可換股票據衍生工具部分之公平值須重新計量。本公司於到期日前贖回可換股票據的權利指該衍生工具部分，其公平值會隨到期日前的未屆滿期、未贖回面值與本公司股價及波幅而變化，獨立合資格專業估值師評估後，年內錄得公平值虧絀69,400,000港元(二零一一年：26,600,000港元)。

融資成本

為前收購事項而發行的可換股票據及承兌票據應佔融資成本合共164,000,000港元(二零一一年：159,600,000港元)。年內，所增借貸為籌集在建項目所需資金，因此銀行及其他借款的融資成本(資本化前)增至132,800,000港元(二零一一年：107,000,000港元)。

稅項

年內，有所得稅抵免166,900,000港元(二零一一年：217,600,000港元)，主要由於物業組合重估虧絀及超額土地增值稅撥備而撥回原先計提的遞延稅項。

本公司擁有人應佔期內虧損

因公平值不利變動及物業組合減值虧損撥備減少，本公司擁有人應佔虧損由二零一一年度的963,400,000港元減至二零一二年的667,500,000港元。

前景

今年，美國經濟顯示復甦跡象，日本經濟亦由日圓貶值帶動而走出低谷，但歐元區國家經濟疲弱，相關問題仍未煙消雲散。多項量化措施釋放大量流動資金，加劇通脹、貨幣波動及資產泡沫風險。全球經濟整體前景仍然不明朗。

中國新領導班子順利交接後，普遍認為政府政策大致不變，會推行新一輪基建投資及刺激國內消費，以緩和外贸萎縮及抑制房地產措施引致的消極影響，發展經濟。因此，預計中國經濟二零一三年仍會穩定增長。

二零一三年三月初推出「新國五條」，顯示中國政府對房地產市場的整體政策取向於短中期內不會改變。鑑於措施收緊及海南省物業供應龐大，本集團訂立多份協議出售海口的全部物業項目。儘管廣州屬一線城市，亦須遵守各項調控措施，但我們認為內需殷切足以推動居屋購置的未來增長。我們將迎接挑戰，加大力度及投入額外資源，加快建設在建項目新天半山(南湖山莊第二期項目)並盡快預售。另一方面，中國新領導班子繼續推行城市化。憑藉林和村重建項目的成功經驗，本集團致力其他城市再開發項目及目標，爭取於二零一三年取得重大進展。

本集團正考慮撤回電子及酒店業務分部的投資以保留更多資源用於物業開發分部，相信此舉可帶來長遠持續增長，提升股東價值。

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團資產總值約為8,526,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：約8,182,300,000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865,600,000港元(二零一一年十二月三十一日：約1,488,400,000港元)及約7,660,800,000港元(二零一一年十二月三十一日：約6,693,900,000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。於二零一二年十二月三十一日，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，作為一部分代價。本集團於二零一二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89.8% (二零一一年十二月三十一日：81.8%)。於二零一二年十二月三十一日，人民幣1,490,000,000元 (二零一一年：人民幣991,300,000元) 之銀行借貸 (包括分類為與持作出售之資產相關之負債的貸款) 之利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動，而人民幣408,800,000元 (二零一一年：人民幣306,200,000元) 及人民幣8,200,000元 (二零一一年：人民幣160,900,000元) 之其他借貸則分別以固定利率計息及免息。

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。於綜合截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表時，分別採用平均匯率及收市匯率1.22575港元兌人民幣1元及1.241港元兌人民幣1元。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團總額約為5,034,900,000港元 (二零一一年十二月三十一日：4,967,400,000港元) 之若干資產 (包括分類為持作出售之資產) 已抵押予銀行以取得一般銀行融資，包括發展中物業約2,328,200,000港元 (二零一一年十二月三十一日：2,457,200,000港元)、持作出售之已竣工物業約683,100,000港元 (二零一一年十二月三十一日：無)、投資物業約321,200,000港元 (二零一一年十二月三十一日：808,500,000港元)、物業、廠房及設備約596,900,000港元 (二零一一年十二月三十一日：571,500,000港元) 及土地使用權約1,105,500,000港元 (二零一一年十二月三十一日：1,130,200,000港元)。

僱員人數及薪酬

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用1,875名員工 (二零一一年十二月三十一日：1,800名)，其中約1,819人駐中國內地，54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，惟該計劃年內已到期，本年度內亦無授出新購股權。本年度內並無購股權獲行使，授予僱員之尚未行使購股權於年內已到期。

企業管治

董事會一直致力維持高水平的本集團企業管治，以提升重大資料披露透明度，認為此舉對內部管理、財務管理及保障股東權益至關重要，並相信維持高標準的企業管治有利全體股東、投資者及整體業務。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則並遵守企業管治守則規定，惟以下偏離除外。

企業管治守則第A.2.1條

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。

企業管治守則第A.4.1條

根據企業管治守則，非執行董事應有固定任期，並須重選。

於呈報期間，本公司兩名獨立非執行董事，即吳偉雄先生及張仲良先生之委任並無任何固定任期。吳偉雄先生於二零一二年一月三十一日辭任。兩名獨立非執行董事盧偉雄先生及彭婉珊女士的任期分別自二零一一年二月一日及二零一二年二月一日起為期兩年。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企業管治守則。

企業管治守則第A.5及B.1條

根據企業管治守則，發行人應設立提名委員會及薪酬委員會，並以書面定下職權範圍，清楚列明其權力及職責。

提名委員會及薪酬委員會已成立，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。

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所載標準守則作為董事進行證券交易之標準守則。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成效，並審閱本集團之財務事項，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二零一二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屬於根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，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核證。

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二零一二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，二零一三年三月二十八日

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盧偉雄先生、彭婉珊女士及陳之望先生組成。