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，概不對因本公佈全部或任何部分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。

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：760)

二零一一年中期業績公佈

明日國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及比較數字如下：

簡明綜合全面收入報表

		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
	附註	***千港元***	*千港元*
		(未經審核)	(未經審核)
收益	*5*	**326,247**	145,767
銷售成本		**(298,718)**	(121,162)
毛利		**27,529**	24,605
其他收益及收入淨額	*6*	**2,899**	7,998
分銷成本		**(12,074)**	(3,138)
行政及其他經營開支		**(88,952)**	(34,716)
出售投資物業之虧損		**(1,892)**	—
分佔一間聯營公司之虧損		**(1,303)**	—
投資物業之公平值變動		**18,405**	—
衍生金融工具之公平值變動	*14*	**(63,651)**	—
融資成本	*7*	**(111,809)**	—
除所得稅前虧損	*8*	**(230,848)**	(5,251)
所得稅(開支)／抵免	*9*	**(2,354)**	564
期間虧損		**(233,202)**	(4,687)

* *僅供識別*

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
其他全面收入			
分佔一間聯營公司之匯兑差額		**14,160**	—
可供出售金融資產盈餘		**—**	1,543
可供出售金融資產之公平值變動套現		**—**	(4,358)
換算海外業務之財務報表之匯兑收益		**100,864**	—
期間其他全面收入		**115,024**	(2,815)
期間全面收入總額		**(118,178)**	(7,502)
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		**(226,889)**	(4,687)
非控股權益		**(6,313)**	—
		(233,202)	(4,687)
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		**(127,425)**	(7,502)
非控股權益		**9,247**	—
		(118,178)	(7,502)
就本公司擁有人應佔期間虧損之每股基本虧損	*10*	**9.958港仙**	0.209港仙
就本公司擁有人應佔期間虧損之每股攤薄虧損	*10*	**不適用**	不適用

簡明綜合財政狀況表

	附註	於 二零一一年 六月三十日 *千港元* (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 *千港元* (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		**987,860**	1,146,409
物業、廠房及設備		**699,463**	587,317
租賃土地及土地使用權		**1,132,804**	1,119,384
於一間聯營公司之權益		**552,245**	539,388
遞延產品開發成本		**558**	751
可供出售金融資產		**3,036**	3,036
		3,375,966	3,396,285
流動資產			
租賃土地及土地使用權		**251**	252
按公平值經損益入賬之金融資產		**6,352**	7,172
發展中物業		**3,372,695**	3,017,941
持作出售之已落成物業		**789,619**	902,593
存貨		**38,980**	48,000
應收賬款	*11*	**27,294**	104,093
預付款項、按金及其他應收款項		**600,555**	589,221
可退回稅項		**14**	14
受限制現金		**2,068**	16,273
現金及現金等價物		**309,352**	777,378
		5,147,180	5,462,937
流動負債			
應付賬款	*12*	**(40,508)**	(58,721)
應計費用、已收按金及其他應付款項		**(773,934)**	(1,594,406)
稅項撥備		**(140,640)**	(124,197)
計息借款之流動部分		**(398,383)**	(29,577)
融資租賃承擔		**(19)**	(41)
		(1,353,484)	(1,806,942)
流動資產淨值		**3,793,696**	3,655,995
總資產減流動負債		**7,169,662**	7,052,280

	附註	於 二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
長期服務金撥備		**(2,160)**	(2,160)
遞延稅項負債		**(1,140,648)**	(1,139,046)
計息借款		**(1,416,945)**	(1,325,658)
可換股票據	*14*	**(1,996,877)**	(1,981,639)
承兑票據	*15*	**(143,549)**	(135,272)
		(4,700,179)	(4,583,775)
資產淨值		**2,469,483**	2,468,505
權益			
股本	*13*	**11,111**	8,991
儲備		**1,857,911**	1,868,300
本公司擁有人應佔權益		**1,869,022**	1,877,291
非控股權益		**600,461**	591,214
權益總額		**2,469,483**	2,468,505

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 一般資料

新天地產集團有限公司(「本公司」,前稱明日國際集團有限公司)為於百慕達註冊成立之有限公司,以香港為業務所在地。本公司之註冊辦事處及主要營業地點在年報中公司資料一節中披露。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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

2. 編製基準

截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表未經審核,惟已經由審核委員會審閱。

簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合中期財務報表不包括年度財務報表所規定全部資料及披露,並應連同本集團二零一零年年度財務報表一併細閱。

編製簡明綜合中期財務報表所採納會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致,惟下文附註3所載者除外。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

以下新訂準則及準則修訂須於二零一一年一月一日開始之財政年度首次強制應用。

香港會計準則第34號(修訂本)「中期財務報告」於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效,重申香港會計準則第34號之現有披露原則,並就應用有關原則加入進一步指引,同時加重強調重大事項及交易之披露原則。

以下詮釋、修訂及對現有準則與詮釋之修訂須於二零一一年一月一日開始之財政年度首次強制應用。此等修訂預期不會對本集團業績及財務狀況產生重大財務影響。

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港財務報告準則第1號(修訂本)	對首次採納者有關香港財務報告準則第7號比較數字披露之有限豁免
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項
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

此外，香港會計師公會亦根據其年度改進計劃頒佈多項對現有準則之修訂。除香港會計準則第34號「中期財務報告」外，此等修訂預期不會對本集團業績及財務狀況產生重大財務影響。

以下已頒佈惟尚未生效之新訂準則、準則修訂及詮釋並無獲提早採納。本集團董事預期採納此等準則、準則修訂及詮釋不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響。本集團將於上述新訂準則、準則修訂及詮釋生效時予以採納。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產[2]
香港財務報告準則第1號(修訂本)	披露 — 嚴重惡性通脹及就首次採納者撤銷固定日期[1]
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉撥金融資產[1]
香港財務報告準則第9號	金融工具[3]
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表[3]
香港財務報告準則第11號	聯合安排[3]
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露[3]
香港財務報告準則第13號	公平值計量[3]

[1] 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效
[2] 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效
[3] 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

4. 分部資料

執行董事已識別本集團以下六個(二零一零年：六個)產品及服務系列作為經營分部：

(a) 電子產品，包括製造及銷售電子產品；

(b) 證券及商品投資，包括投資股本證券及貴重金屬；

(c) 提供貸款融資，包括貸款融資服務；

(d) 物業發展，包括銷售及租賃已落成之物業；

(e) 物業投資，包括租賃投資物業；

(f) 酒店經營，包括經營於期內尚在發展中之酒店。

此等經營分部乃按經調整分部經營業績之基礎進行監察並據此作出戰略決策。

截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)

	電子產品	證券及商品投資	提供貸款融資	物業發展	物業投資	經營酒店	總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
來自外界客戶之收益							
可報告分部收益	**153,220**	**5,710**	**—**	**153,366**	**13,951**	**—**	**326,247**
可報告分部溢利/(虧損)	**204**	**(707)**	**(14)**	**(18,551)**	**11,782**	**(30,074)**	**(37,360)**

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)

	電子產品	證券及商品投資	提供貸款融資	物業發展	物業投資	經營酒店	總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
來自外界客戶之收益							
可報告分部收益	145,767	—	—	—	—	—	145,767
可報告分部溢利/(虧損)	451	1,087	(13)	—	—	—	1,525

於二零一一年六月三十日(未經審核)

	電子產品	證券及商品投資	提供貸款融資	物業發展	物業投資	經營酒店	未分配	總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
可報告分部資產	**130,598**	**6,582**	**5**	**4,166,962**	**991,748**	**1,755,216**	**1,472,035**	**8,523,146**
可報告分部負債	**(54,560)**	**(60)**	**(15)**	**(739,862)**	**(28,118)**	**(460,343)**	**(4,770,705)**	**(6,053,663)**

於二零一零年十二月三十一日(經審核)

	電子產品	證券及商品投資	提供貸款融資	物業發展	物業投資	經營酒店	未分配	總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
可報告分部資產	167,308	12,945	—	3,980,407	1,149,265	1,625,827	1,923,470	8,859,222
可報告分部負債	(73,396)	(40)	(10)	(375,533)	(5,699)	—	(5,936,039)	(6,390,717)

本集團之經營分部之總收益與簡明財務報告所呈列本集團之主要財務數字之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
可報告分部收益及集團收益	**326,247**	145,767
可報告分部(虧損)／溢利	**(37,360)**	1,525
應佔一間聯營公司之虧損	**(1,303)**	—
出售投資物業之虧損	**(1,892)**	—
投資物業之公平值變動	**18,405**	—
衍生金融工具之公平值變動	**(63,651)**	—
出售可供出售金融資產之收益	**—**	4,333
融資成本	**(111,809)**	—
所得稅(開支)／抵免	**(2,354)**	564
未分配開支	**(35,346)**	(13,052)
未分配收入	**2,108**	1,943
期間虧損	**(233,202)**	(4,687)

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
香港(業務所在地)*(附註(a))*	**19,767**	18,569
北美洲*(附註(b))*	**27,372**	20,791
歐洲*(附註(c))*	**13,959**	15,377
日本	**89,848**	84,094
中國內地	**169,054**	—
其他*(附註(d))*	**6,247**	6,936
總計	**326,247**	145,767

非流動資產：

	於	
	二零一一年六月三十日	二零一零年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
香港(業務所在地)*(附註(a))*	**52,025**	36,586
中國內地	**2,768,660**	2,817,275
總計	**2,820,685**	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

本集團於報告期間確認來自主要業務之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
銷售電子產品	**153,220**	145,767
買賣貴金屬	**5,710**	—
銷售物業	**152,975**	—
投資物業之租金收入總額	**13,951**	—
車位之租金收入總額	**391**	—
總計	**326,247**	145,767

6. 其他收益及收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
其他收益		
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	**1,708**	1,579
產品開發收入	**295**	669
賣方之補償	**121**	119
廠房及設備之租金收入總額	**62**	—
其他	**576**	43
	2,762	2,410
其他收入淨額		
匯兑收益／(虧損)，淨額	**137**	(54)
出售可供出售金融資產之收益	**—**	4,333
按公平值經損益入賬之金融資產之已變現收益	**—**	234
按公平值經損益入賬之金融資產之未變現收益	**—**	517
按公平值入賬之存貨之未變現收益	**—**	558
	137	5,588
	2,899	7,998

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸之利息，總額	**30,648**	—
*減：*資本化作為發展中物業及酒店物業之金額	**(20,733)**	—
銀行借貸之利息，淨額	**9,915**	—
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	**22,874**	—
可換股票據之利息	**70,743**	—
承兑票據之利息	**8,277**	—
	111,809	—

8. 除所得稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
除所得稅前虧損已扣除：		
已售存貨成本	**133,147**	121,162
已售物業成本	**161,017**	—
物業、廠房及設備折舊	**7,864**	4,709
租賃土地及土地使用權攤銷	**15,985**	—
研發費用(包括資本化遞延產品開發成本之攤銷費用)	**413**	486
按公平值經損益入賬之金融資產之未變現虧損	**820**	—
滯銷存貨撥備	**1,500**	1,900
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	**554**	19

9. 所得稅開支／(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
香港		
—期間稅項	**58**	89
—以往年度超額撥備	**—**	(653)
	58	(564)
中國—企業所得稅		
—期間稅項	**1,202**	—
遞延稅項		
—期間稅項	**1,094**	—
所得稅開支／(抵免)總額	**2,354**	(564)

香港利得稅乃根據本期間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期間之估計應課稅溢利，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期間估計應課稅溢利，在現有法例、詮釋及慣例基礎下按適用稅率計算。

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，惟本集團其中一間附屬公司高勁電子(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布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繳納此項預扣稅。於二零一一年六月三十日，本集團並無就其中國附屬公司之盈利作預扣稅撥備，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六月三十日期間賺獲之盈利。

10. 每股虧損

每股基本虧損

每股虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損約226,889,000港元(二零一零年：虧損約4,687,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數2,278,510,739股(二零一零年：2,247,682,010股)計算。

每股攤薄虧損

由於行使購股權及轉換可換股票據具有反攤薄影響，故並無呈列截至二零一零年及二零一一年六月三十日止期間之每股攤薄虧損。

11. 應收賬款

	於	
	二零一一年六月三十日	二零一零年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
應收賬款	**27,612**	104,411
減：已確認應收賬款減值撥備	**(318)**	(318)
應收賬款—淨值	**27,294**	104,093

本集團大部分銷售均以信用證或付款交單方式進行。本集團視乎各貿易客戶之信貸評級向彼等授出介乎30日至90日之信貸期。

應收賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零一一年六月三十日	二零一零年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
0至90日	**24,052**	41,109
91至180日	**888**	6,925
181至365日	**42**	20,895
超過365日	**2,312**	35,164
	27,294	104,093

12. 應付賬款

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：

	於	
	二零一一年六月三十日	二零一零年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
0至90日	**27,914**	42,321
91至180日	**1,040**	1,541
超過365日	**11,554**	14,859
	40,508	58,721

13. 股本

	於			
	二零一一年六月三十日		二零一零年十二月三十一日	
	股份數目	***千港元***	*股份數目*	*千港元*
	(未經審核)			(經審核)
法定：				
每股面值0.004港元之普通股	**125,000,000,000**	**500,000**	125,000,000,000	500,000

	截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一零年	
	股份數目	***千港元***	*股份數目*	*千港元*
已發行及繳足：				
每股面值0.004港元之普通股				
於一月一日	**2,247,682,010**	**8,991**	2,247,682,010	8,991
於可換股票據獲轉換時發行*(附註)*	**530,000,000**	**2,120**	—	—
於六月三十日	**2,777,682,010**	**11,111**	2,247,682,010	8,991

附註:

於二零一一年六月十六日，一名可換股票據持有人行使換股權，按行使價每股0.33港元將部分本金額轉換為120,000,000股本公司普通股。

於二零一一年六月二十日，一名可換股票據持有人行使換股權，按行使價每股0.33港元將部分本金額轉換為310,000,000股本公司普通股。

於二零一一年六月二十二日，一名可換股票據持有人行使換股權，按行使價每股0.33港元將部分本金額轉換為100,000,000股本公司普通股。

可換股票據之詳情載於簡明財務報表附註14。

14. 可換股票據

於二零一零年十二月十日，本公司發行本金額為3,100,000,000港元之可換股票據，作為收購Talent Central Limited之部分代價。可換股票據以港元計值，乃無抵押、可轉讓及免息。可換股票據賦予其持有人權利，可於認沽期權屆滿後至二零一五年十二月十日(「期滿日」)(包括該日)任何時間內，按換股價每股0.33港元將可換股票據全部或部分轉換為本公司之普通股。本公司有權選擇於可換股票據發行日期起計第三週年後，隨時按賬面金額贖回可換股票據之尚未行使本金額。

可換股票據為數1,090,000,000港元之本金額已予質押，並將根據Talent Central Limited之賣方Talent Trend Holdings Limited(「Talent Trend」)與本公司直接全資附屬公司Canton Million Investments Limited就收購Talent Central Limited所簽訂買賣協議發放予Talent Trend。

於收購完成日期，可換股票據之公平值為2,574,228,000港元，包括公平值之權益部分602,879,000港元。負債部分之公平值則為1,971,349,000港元。

有關本公司贖回權之嵌入式衍生工具與主合約並無密切關係，應分開計量並以金融負債之形式計入負債部分。衍生工具部分之公平值，乃根據保柏國際評估有限公司(「保柏國際」)以「柏力克 — 舒爾斯」期權定價模式所進行估值而釐定；而負債部分之公平值則根據保柏國際以貼現現金流量法所進行估值而釐定。主合約之實際利率釐定為6.42厘。剩餘金額乃歸入換股權之權益部分，並計入可換股票據權益儲備。

負債部分乃按攤銷成本基準列作長期負債，直至獲轉換或贖回為止。可換股票據之衍生工具部分其後按公平值計量，其變動則於簡明綜合全面收入報表確認。權益部分之價值不會於往後年度重新計量。

	於	
	二零一一年六月三十日	二零一零年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
負債部分	**2,198,813**	2,259,301
衍生工具部分	**(201,936)**	(277,662)
	1,996,877	1,981,639
負債部分		
於年初	**2,259,301**	—
已發行可換股票據之公平值	**—**	2,249,011
轉換為本公司股份	**(131,231)**	—
估算融資成本	**70,743**	10,290
於年終	**2,198,813**	2,259,301
衍生工具部分		
於年初	**(277,662)**	—
已發行可換股票據之公平值	**—**	(277,662)
轉換為本公司股份	**12,075**	—
公平值變動	**63,651**	—
於年終	**(201,936)**	(277,662)
賬面金額	**1,996,877**	1,981,639

於二零一一年六月三十日，本金額為2,925,100,000港元之可換股票據仍未行使。

15. 承兑票據

於二零一零年十二月十日，本集團發行本金額為160,000,000港元之承兑票據(「票據」)，作為收購Talent Central Limited之部分代價。票據乃以港元計值、無抵押及可轉讓。票據按年息5%計息，須於期滿時支付。除非在不附帶任何罰金、費用或其他額外款項之情況下，本集團提前按500,000港元之最低金額或其完整倍數贖回，否則票據將於二零一三年六月十日(「期滿日」)期滿。

	千港元
於發行日期之本金額	160,000
於發行日期之公平值調整	(25,647)
初步確認	134,353
估算融資成本	919
於二零一零年十二月三十一日之非流動負債部分(經審核)	135,272
估算融資成本	8,277
於二零一一年六月三十日之非流動負債部分(未經審核)	**143,549**

票據之實際年利率為12.12厘。

16. 資本承擔

	於	
	二零一一年六月三十日	二零一零年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
資本承擔(已訂約但未撥備):		
發展中物業建築開支	**690,620**	247,961
資本承擔(已授權但未訂約):		
發展中物業建築開支	**1,189,487**	1,879,150
	1,880,107	2,127,111

17. 資產抵押及或然負債

	於	
	二零一一年六月三十日	二零一零年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
就以下各方所獲授銀行融資提供之擔保:		
—第三方*(附註(a))*	**96,160**	151,059
—本集團部分物業單位買家之按揭融資*(附註(b))*	**15,157**	20,024
	111,317	171,083

附註:

(a) 於二零一一年六月三十日,本集團公平值約為31,262,000港元(二零一零年十二月三十一日:240,465,000港元)之投資物業已抵押予銀行,作為第三方獲授一般銀行融資12,020,000港元(二零一零年十二月三十一日:69,089,000港元)之抵押品。除上述投資物業外,本集團之附屬公司亦已就第三方所獲授總額為84,140,000港元(二零一零年十二月三十一日:81,970,000港元)之一般銀行融資提供公司擔保。

根據有關擔保,銀行一旦未能收回所授出款項,本集團須承擔還款責任。

於報告日期,由於董事認為所授出款項出現違約情況之可能性不大,故並無就本集團於擔保合約之責任計提撥備。

(b) 此金額指就若干銀行向本集團部分物業買家授出按揭貸款之按揭融資而提供之擔保。根據擔保條款,倘該等買家拖欠支付按揭款項,本集團須負責向銀行償還違約買家尚欠銀行之按揭本金連同應計利息及罰款,而本集團有權取得有關物業之法定業權及管有權。於二零一一年六月三十日,15,157,000港元(二零一零年十二月三十一日:20,024,000港元)之款項將於下列較早時間解除:(i)簽發房地產所有權證,一般為買家取得相關物業之管有權後三個月內;及(ii)物業買家清還按揭貸款。

董事認為,倘出現拖欠還款,有關物業之可變現淨值足以彌補償還尚欠按揭本金連同應計利息及罰款之損失,故並無就此等擔保於財務報告作出撥備。

18. 關聯人士交易

除於此等財務報表其他部分披露之交易及結餘外，本集團曾與關聯人士進行下列重大交易：

(a) 主要管理人員補償：

董事認為，本公司之執行及非執行董事為主要管理人員，彼等之薪酬詳情載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
短期福利	**3,949**	2,612
離職後福利	**127**	116
	4,076	2,728

(b) 與關聯人士之結餘：

	於	
	二零一一年六月三十日	二零一零年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
應收／(付)一名關聯人士之結餘		
—計入預付款項、按金及其他應收款項以及應計費用及其他應付款項		
聯營公司：		
廣州新天房地產發展有限公司	**18,358**	(312,509)

應收／(付)一名關聯人士之結餘為無抵押、免息及須按合約條款結算。

管理層之討論及分析

業務及財務回顧

本公司主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於中國從事房地產開發、物業投資及酒店營運業務、設計、發展、製造及銷售電子產品、買賣上市證券及商品投資以及提供貸款融資。

收益

於二零一零年十二月十日，本集團完成收購多間從事房地產發展及物業投資業務之附屬公司(「收購」)。因此，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核綜合收益飆升至約326,200,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月(「比較期間」)約145,800,000港元增加約124%。

物業投資及發展

於報告期間，我們於廣東省售出逾400個車位及兩個物業單位，錄得收益約153,000,000港元。該等車位及物業均來自我們持作出售之竣工物業組合。有關售價受中國政府就穩定物業市場價格而施加之若干政策所影響。我們就投資物業及車位組合錄得租金收入約14,300,000港元。

位於海南省之譽海灣已於本年度上半年展開預售。儘管市場氣氛轉弱，我們仍透過採取多項市場推廣策略創出佳績。我們已訂立多份臨時銷售合約，涉及逾200個住宅單位，平均售價為每平方米人民幣10,000元以上。譽海灣之建設工程可望於二零一二年駿工，並自二零一二年下半年起為本集團帶來收益貢獻。

電子業務以及證券及商品投資

於報告期間，此等業務分部錄得收益約158,900,000港元，相對比較期間則為145,800,000港元。電子分部於二零一一年成功向客調高售價，收益貢獻因而擴大。

毛利

於報告期間，本集團錄得毛利27,500,000港元，相對比較期間則為24,600,000港元。

物業投資及發展

於報告期間，物業業務產生毛利1,700,000港元。於報告期間售出之物業已按其於收購完成日期之公平值(而非過往建設及發展成本)綜合計入本集團財務報表。此外，自收購完成日期起至物業銷售日期止期間，物業市場維持穩定，故物業差價不大。因此，就該等銷售錄得之毛利有限。

本集團預期中國住宅物業市場將於本年度餘下時間維持高度監控，故被視為售出物業以換取現金之良機。此舉有助本集團增加營運資金，把握日後出現之物業發展投資機會。

電子業務以及證券及商品投資

於報告期間，毛利由約1,200,000港元增加至25,800,000港元，而毛利率則由比較期間之16.9%輕微倒退至16.2%，原因為電子產品之成本上漲速度遠超其售價上升速度。

分銷成本

於報告期間錄得分銷開支12,100,000港元，其中約8,500,000港元及3,600,000港元分別來自物業業務及電子業務。分銷開支主要包括譽海灣之市場推廣開支、銷售旗下現有物業之代理佣金及電子業務之分銷開支。

行政及其他經營開支

於報告期間，本集團之行政開支由比較期間之34,700,000港元大幅增加至約89,000,000港元，此乃由於廣州天河新天希爾頓酒店之建設工程於報告期間大致完成所致。該酒店之管理公司Hilton Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.(「Hilton」)已展開大型招聘及開業程序，並就此產生開業費用(包括員工成本、宿舍、招聘及各項市場推廣開支)約14,100,000港元。此外，攤銷開支約16,000,000港元已自酒店之土地使用權扣除。酒店已於二零一一年八月投入試業。

本集團亦於收購後錄得與物業業務有關之額外行政開支約23,000,000港元，主要包括員工成本、租金及水電開支、辦公室用品及業務發展開支。

出售投資物業之虧損

於二零一一年六月，本集團向獨立第三方出售旗下其中一項投資物業金港華園，代價為人民幣202,000,000元。金港華園之成本為人民幣184,000,000港元(即其於收購完成日期之公平值)。錄得未扣稅收益人民幣18,000,000元。而出售產生之稅項(包括營業稅及土地增值稅)為人民幣19,600,000元，故錄得稅後虧損人民幣1,600,000元或約1,900,000港元。出售之所得款項淨額可進一步加強本集團之營運資金。

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。於報告期間結算日，上述項目仍處於早期建設階段。

投資物業之公平值變動

本集團投資物業之價值已由獨立專業估值師重新評估。所產生估值盈餘主要來自天倫花園及東鳴軒之商業單位。

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於其後重新計量，其變動則於收益表確認。根據獨立專業估值師之估值，所錄得公平值變動約為63,700,000港元。詳情載於簡明綜合財務報表附註14。

融資成本

有關金額包括根據適用會計準則計算之估算融資成本約70,700,000港元以及可換股票據及承兑票據8,300,000港元。就其他貸款之利息而言，約22,900,000港元乃與提供予一間聯營公司之資金有關。詳情載於簡明綜合財務報表附註7。

稅項

於報告期間錄得所得稅開支約2,400,000港元，相對比較期間則錄得所得稅抵免約600,000港元。

期間虧損

由於毛利低微及經營開支大幅增加，加上可換股票據及承兑票據產生財務影響，報告期間虧損由比較期間之4,700,000港元增加至233,200,000港元。

前景

二零一一年為本集團發展的一個新的里程碑，房地產投資和開發業務正式成為本集團的主營業務。本年亦是世界經濟多事之年，美國經濟未來增長的不確定性、歐元區內個別國家的主權債務問題及中國繼續維持對房地產業的調控，都將對全球經濟和本集團未來發展帶來挑戰。

短期而言，本集團的業績雖然受到由於收購地產業務而發行的可換股票據、承兑票據和注入地產項目的公允值等所產生的財務影響，但此等影響，均不會改變集團現有項目的有利發展、管理團隊的豐富經驗和質素、而至集團把握中國經濟高速發展為房地產業帶來的機遇。

由本集團開發，並交由國際知名的希爾頓酒店管理集團管理，位於的廣州天河北CBD區域第一家五星級商務酒店 — 廣州天河新天希爾頓酒店(「新天希爾頓酒店」)，已在八月中開幕試業。在全面正式運營後，可為集團帶來理想的收入和更佳的知名度。

另外，本集團擁有可建面積超過十萬平方米的南湖山莊二期項目，亦即將在九月正式開始動工。該項目位處的廣州市白雲區的南湖板塊，廣州市政府為了保育該地的自然資源景觀，已停止再批覆該地塊的房地產開發用地，因此，此項目的價值也更顯珍貴，為集團未來帶來更可觀的收益。

除此以外，本集團透過優化內部的管理制度、更新整合內部信息系統、更嚴謹監控在建項目、出售地產項目以增強集團營運資金之準備和管理，以使集團站在更有利的位置，把握未來出現的業務發展和投資商機。

流動資金及財務資源

於二零一一年六月三十日，本集團資產總值約為8,523,100,000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兑票據)分別約為2,469,400,000港元(二零一零年十二月三十一日：約2,468,500,000港元)及約6,053,700,000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。

本集團之借貸以及銀行結餘及現金主要以港元、美元和人民幣結算。於二零一一年六月三十日，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Talent Central Limited向賣方發行本金總額分別為3,100,000,000港元及160,000,000港元之可換股票據及承兑票據，作為代價其中部份(有關詳情載於日期為二零一零年十月二十九日之致股東通函)。本集團於二零一一年六月三十日之負債比率按債務總額除以資產總值計算為約71.0%(二零一零年十二月三十一日：72.1%)。

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。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團總額約為5,168,000,000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，包括開發中物業約2,518,700,000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914,700,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,084,800,000港元)、在建工程約610,500,000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1,124,100,000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

於二零一一年六月三十日，本集團僱用約1,412名員工(二零一零年十二月三十一日：1,564名)，其中約1,360人駐中國內地，2人駐澳門及50人駐香港。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。

資本承擔及或然負債

有關資本承擔及或然負債之詳情分別載於簡明綜合財務報表附註16及17。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一一年六月三十日止六個月期間概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

股息

董事會不建議就載至二零一一年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

關連及關聯人士交易

關連及關聯人士交易詳情載於簡明綜合財務報表附註18。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載有關董事進行證券交易之標準守則。經向本公司全體董事作具體查詢後，彼等確認已於中期報告涵蓋之會計期間遵守載於標準守則中所規定之準則。

足夠公眾持股量

於本公佈日期，根據本公司可公開獲得之資料及據本公司董事所知，本公司一直維持上市規則所指定之公眾持股量。

企業管治

董事會致力維持高水平之企業管治，以提高本集團披露重大資料之透明度。董事會認為這對於內部管治、財務管理以及保障股東利益來說是必須的，而且亦令所有股東、投資者和本集團業務整體有所得著。本公司實行及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14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則及規定，惟以下偏離情況除外。

守則條文第A2.1條

本公司現時並無委任行政總裁。鑑於本集團之經營狀況，董事會相信董事會現時之架構將為本集團提供強勢領導，以迅速作出決策及制訂有效策略，對本集團有利。

再者，本集團業務之日常運作由本公司該等執行董事及管理層分擔。因此，於董事會層面應已有清晰之職責劃分，以確保權力及授權分佈均衡，不致權力僅集中於一位人士。

守則條文第A4.1條

根據企業管治守則，非執行董事應有特定任期，並可重選連任。

期內，本公司兩名獨立非執行董事(即吳偉雄先生及張仲良先生)並非按固定任期獲委任，而獨立非執行董事盧偉雄先生之任期由二零一一年二月一日起為期兩年。根據本公司之公司細則，三分之一董事須於本公司每年股東週年大會輪席退任。董事會認為將採取足夠措施確保本公司之企業管治常規不比企業管治守則寬鬆。

守則條文第B.1條

根據企業管治守則，發行人應設立薪酬委員會，並須清楚訂明委員會之權力和職責。

董事會目前並未成立薪酬委員會。與此同時，董事會就個別董事之貢獻進行非正式評估。概無董事可自行決定本身之薪酬，而董事過去數年之薪酬維持於相對穩定水平。

審閱賬目

本公司及其附屬公司截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合賬目已經由本公司核數師鄭鄭會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》進行審閱。本公司及其附屬公司截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合賬目亦已經由本公司審核委員會審閱。

於本公司及聯交所網站刊載中期業績及中期報告

中期業績公佈已刊載於本公司網站(www.760hk.com)及聯交所網站。載有上市規則所規定一切資料之中期報告將於適當時候寄發予股東及於上述網站刊載及寄發予股東。

承董事會命
主席
邱德華

香港，二零一一年八月三十日

於本公佈日期，董事會由執行董事邱德華先生、雷美寶小姐、廖意妮小姐、伍沛強先生及尤孝飛先生，以及獨立非執行董事吳偉雄先生、張仲良先生及盧偉雄先生組成。