

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

### 新天地产集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：760)

### 二零一二年中期業績公佈

新天地产集團有限公司(「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」)截至二零一二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

|              | 附註 | 截至六月三十日止六個月            |                                |
|--------------|----|------------------------|--------------------------------|
|              |    | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核)<br>(重列) |
| 收益           | 5  | 257,329                | 326,247                        |
| 銷售成本         |    | (211,407)              | (298,718)                      |
| 毛利           |    | 45,922                 | 27,529                         |
| 其他收益及收入淨額    | 6  | 4,100                  | 2,899                          |
| 分銷成本         |    | (20,869)               | (12,074)                       |
| 行政及其他經營開支    |    | (138,428)              | (88,871)                       |
| 出售投資物業之虧損    |    | (29,287)               | (1,892)                        |
| 分佔一間聯營公司之虧損  |    | (1,315)                | (1,303)                        |
| 發展中物業減值虧損    |    | (93,918)               | —                              |
| 投資物業之公平值變動   |    | (21,541)               | 18,405                         |
| 衍生金融工具之公平值變動 | 14 | (58,649)               | (63,651)                       |
| 融資成本         | 7  | (128,513)              | (111,809)                      |
| 除所得稅前虧損      | 8  | (442,498)              | (230,767)                      |
| 所得稅抵免／(開支)   | 9  | 90,868                 | (7,995)                        |
| 期間虧損         |    | (351,630)              | (238,762)                      |

\* 僅供識別

|                           | 附註 | 截至六月三十日止六個月            |                                |
|---------------------------|----|------------------------|--------------------------------|
|                           |    | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核)<br>(重列) |
| 其他全面(虧損)/收入               |    |                        |                                |
| 分佔一間聯營公司之匯兌差額             |    | (5,451)                | 14,160                         |
| 換算海外業務之財務報表之匯兌<br>(虧損)/收益 |    | <u>(25,556)</u>        | <u>96,242</u>                  |
| 期間其他全面(虧損)/收入             |    | <u>(31,007)</u>        | <u>110,402</u>                 |
| 期間全面虧損總額                  |    | <u>(382,637)</u>       | <u>(128,360)</u>               |
| 下列人士應佔虧損：                 |    |                        |                                |
| 本公司擁有人                    |    | (304,375)              | (232,449)                      |
| 非控股權益                     |    | <u>(47,255)</u>        | <u>(6,313)</u>                 |
|                           |    | <u>(351,630)</u>       | <u>(238,762)</u>               |
| 下列人士應佔全面虧損總額：             |    |                        |                                |
| 本公司擁有人                    |    | (330,820)              | (137,607)                      |
| 非控股權益                     |    | <u>(51,817)</u>        | <u>9,247</u>                   |
|                           |    | <u>(382,637)</u>       | <u>(128,360)</u>               |
| 就本公司擁有人應佔期間虧損之<br>每股基本虧損  | 10 | <u>10.558 港仙</u>       | <u>10.202 港仙</u>               |
| 就本公司擁有人應佔期間虧損之<br>每股攤薄虧損  | 10 | <u>不適用</u>             | <u>不適用</u>                     |

## 簡明綜合財政狀況表

|                  |    | 於                  |                    |
|------------------|----|--------------------|--------------------|
|                  |    | 二零一二年              | 二零一一年              |
|                  |    | 六月三十日              | 十二月三十一日            |
|                  | 附註 | 千港元                | 千港元                |
|                  |    | (未經審核)             | (經審核)              |
|                  |    |                    | (重列)               |
| <b>資產及負債</b>     |    |                    |                    |
| <b>非流動資產</b>     |    |                    |                    |
| 投資物業             |    | 413,906            | 927,516            |
| 物業、廠房及設備         |    | 662,340            | 696,372            |
| 租賃土地及土地使用權       |    | 1,110,086          | 1,138,761          |
| 於一間聯營公司之權益       |    | 556,006            | 562,772            |
| 遞延產品開發成本         |    | 520                | 616                |
| 可供出售金融資產         |    | 2,100              | 2,121              |
|                  |    | <u>2,744,958</u>   | <u>3,328,158</u>   |
| <b>流動資產</b>      |    |                    |                    |
| 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   |    | 4,821              | 5,577              |
| 發展中物業            |    | 3,317,102          | 3,225,400          |
| 持作出售之已落成物業       |    | 458,332            | 482,931            |
| 存貨               |    | 31,767             | 36,229             |
| 應收賬款             | 11 | 36,427             | 61,989             |
| 預付款項、按金及其他應收款項   | 12 | 949,462            | 712,909            |
| 可退回稅項            |    | 13,401             | 3,357              |
| 受限制現金            |    | 29,498             | 5,153              |
| 現金及現金等價物         |    | 159,108            | 320,339            |
|                  |    | <u>5,000,170</u>   | <u>4,854,136</u>   |
| <b>流動負債</b>      |    |                    |                    |
| 應付賬款             | 13 | (123,305)          | (86,303)           |
| 應計費用、已收按金及其他應付款項 | 14 | (1,153,080)        | (1,270,979)        |
| 稅項撥備             |    | (311,690)          | (251,375)          |
| 借款之流動部分          |    | (927,486)          | (1,048,088)        |
| 融資租賃承擔           |    | (55)               | (55)               |
|                  |    | <u>(2,515,616)</u> | <u>(2,656,800)</u> |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <u>2,484,554</u>   | <u>2,197,336</u>   |
| <b>總資產減流動負債</b>  |    | <u>5,229,512</u>   | <u>5,525,494</u>   |

|              |    | 於                         |                    |
|--------------|----|---------------------------|--------------------|
|              |    | 二零一二年                     | 二零一一年              |
|              |    | 六月三十日                     | 十二月三十一日            |
|              | 附註 | 千港元                       | 千港元                |
|              |    | (未經審核)                    | (經審核)              |
|              |    |                           | (重列)               |
| <b>非流動負債</b> |    |                           |                    |
| 長期服務金撥備      |    | (2,045)                   | (2,160)            |
| 遞延稅項負債       |    | (903,071)                 | (1,112,431)        |
| 借款           |    | (899,962)                 | (744,208)          |
| 融資租賃責任       |    | (190)                     | (218)              |
| 可換股票據        | 16 | (2,057,278)               | (2,025,995)        |
| 承兌票據         | 17 | (160,916)                 | (152,092)          |
|              |    | <u>(4,023,462)</u>        | <u>(4,037,104)</u> |
| <b>資產淨值</b>  |    | <u><b>(1,206,050)</b></u> | <u>1,488,390</u>   |
| <b>權益</b>    |    |                           |                    |
| 股本           | 15 | 12,915                    | 11,215             |
| 儲備           |    | <u>777,743</u>            | <u>1,009,966</u>   |
| 本公司擁有人應佔權益   |    | <u>790,658</u>            | <u>1,021,181</u>   |
| 非控股權益        |    | <u>415,392</u>            | <u>467,209</u>     |
| <b>權益總額</b>  |    | <u><b>1,206,050</b></u>   | <u>1,488,390</u>   |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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」)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)房地產發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店營運；(v)設計、製造及銷售電子產品；(vi)買賣上市證券及商品投資及(vii)提供貸款融資。

### 2. 編製基準

截至二零一二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，並應連同本集團二零一一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二零一一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

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈下列經修訂之香港財務報告準則(「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，於本中期期間所應用以上經修訂香港財務報告準則並無對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露造成重大影響。

## 香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產

此項修訂提出以公允價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耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。香港會計準則第12號在此修訂之前，需要公司來衡量遞延稅項於相關資產根據公司是希望通過使用或出售實現該資產的賬面金額。

本集團的投資物業位於中華人民共和國(「中國」)和香港，採用公平價值模式計量。為了應用香港會計準則第12號修訂，董事審查於二零一一年十二月三十一日本集團的投資物業組合，並認為本集團位於中國和香港金額分別為913,516,000港元(二零一零年：1,146,409,000港元)及14,000,000港元(二零一零年：無)之投資物業並非按隨時間消耗大部分含於該等投資物業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。

在應用香港會計準則第12號修訂下，本集團已確認在中國的投資物業因公平價值變動產生的遞延稅項，此乃由於出售該等物業時需交付土地增值稅和企業所得稅所致。此前，本集團在按物業賬面值通過使用回收的基礎並未就於中國的投資物業因公平價值變動涉及的土地增值稅的遞延稅項作出確認。

本集團於期內追溯採納香港會計準則第12號修訂後會計政策之變動對簡明綜合收入報表及簡明綜合財政狀況表之影響如下：

|              | 截至六月三十日止六個月            |                     |
|--------------|------------------------|---------------------|
|              | 二零一二年<br>港幣千元          | 二零一一年<br>港幣千元       |
| 期間虧損(減少)/增加： |                        |                     |
| 除稅前虧損        | (493)                  | (81)                |
| 所得稅費用        | <u>(89,585)</u>        | <u>5,641</u>        |
| 期間虧損         | <u><u>(90,078)</u></u> | <u><u>5,560</u></u> |
| 下列人士應佔：      |                        |                     |
| 本公司股東        | (90,078)               | 5,560               |
| 非控股權益        | <u>—</u>               | <u>—</u>            |
|              | <u><u>(90,078)</u></u> | <u><u>5,560</u></u> |
|              | 港仙                     | 港仙                  |
| 每股虧損         |                        |                     |
| 基本           | (3.125)                | 0.244               |
| 攤薄           | <u>不適用</u>             | <u>不適用</u>          |

於  
二零一二年 二零一一年  
六月三十日 十二月三十一日  
港幣千元 港幣千元

|          |                 |                  |
|----------|-----------------|------------------|
| 增加／(減少)： |                 |                  |
| 保留溢利     | (54,151)        | (147,832)        |
| 貨幣兌換儲備   | (10,581)        | (8,006)          |
|          | <u>(64,732)</u> | <u>(155,838)</u> |
| 權益總額     |                 |                  |
|          | <u>(64,732)</u> | <u>(155,838)</u> |
| 遞延稅項負債   | 64,732          | 155,838          |
|          | <u>—</u>        | <u>—</u>         |
| 權益負債總額   |                 |                  |
|          | <u>—</u>        | <u>—</u>         |

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之準則及詮釋：

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 香港會計準則第1號(修訂本)            | 其他全面收益項目之呈報 <sup>1</sup>                |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本)          | 政府貸款 <sup>2</sup>                       |
| 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 <sup>2</sup>       |
| 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 <sup>4</sup>   |
| 香港財務報告準則第9號               | 金融工具 <sup>4</sup>                       |
| 香港財務報告準則第10號              | 綜合財務報表 <sup>2</sup>                     |
| 香港財務報告準則第11號              | 合營安排 <sup>2</sup>                       |
| 香港財務報告準則第12號              | 其他實體權益之披露 <sup>2</sup>                  |
| 香港財務報告準則第13號              | 公允價值計量 <sup>2</sup>                     |
| 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 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第19號(於二零一一年經修訂)     | 僱員福利 <sup>2</sup>                       |
| 香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)     | 獨立財務報表 <sup>2</sup>                     |
| 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 <sup>2</sup>               |
| 香港會計準則第32號(修訂本)           | 金融資產及金融負債之抵銷 <sup>3</sup>               |
| 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 <sup>2</sup>              |

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

#### 4. 分部資料

執行董事已識別本集團以下七個(二零一一年：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；
- (g) 物業管理，包括提供物業管理服務。

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。

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)

|              | 電子產品<br>千港元 | 證券及<br>商品投資<br>千港元 | 提供貸款<br>融資<br>千港元 | 物業發展<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 酒店營運<br>千港元 | 物業管理<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|--------------|-------------|--------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 來自外界客戶之收益    |             |                    |                   |             |             |             |             |           |
| 可報告分部收益      | 127,641     | —                  | —                 | 31,678      | 9,806       | 83,597      | 4,607       | 257,329   |
| 可報告分部溢利/(虧損) | (128)       | (779)              | (17)              | (115,507)   | (41,581)    | (65,933)    | 3,056       | (220,889) |

截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)

|              | 電子產品<br>千港元 | 證券及<br>商品投資<br>千港元 | 提供貸款<br>融資<br>千港元 | 物業發展<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 酒店營運<br>千港元 | 總額<br>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)  |



於二零一二年六月三十日(未經審核)

|         | 電子產品<br>千港元     | 證券及<br>商品投資<br>千港元 | 提供貸款<br>融資<br>千港元 | 物業發展<br>千港元        | 物業投資<br>千港元      | 酒店營運<br>千港元      | 物業管理<br>千港元  | 未分配<br>千港元         | 總額<br>千港元          |
|---------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| 可報告分部資產 | <u>126,385</u>  | <u>5,059</u>       | <u>2</u>          | <u>3,870,054</u>   | <u>418,886</u>   | <u>1,664,017</u> | <u>4,309</u> | <u>1,656,416</u>   | <u>7,745,128</u>   |
| 可報告分部負債 | <u>(52,412)</u> | <u>(100)</u>       | <u>(25)</u>       | <u>(1,346,621)</u> | <u>(144,405)</u> | <u>(819,820)</u> | <u>(783)</u> | <u>(4,174,912)</u> | <u>(6,539,078)</u> |

於二零一一年十二月三十一日(經審核)

|         | 電子產品<br>千港元     | 證券及<br>商品投資<br>千港元 | 提供貸款<br>融資<br>千港元 | 物業發展<br>千港元      | 物業投資<br>千港元      | 酒店營運<br>千港元      | 未分配<br>千港元         | 總額<br>千港元          |
|---------|-----------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| 可報告分部資產 | <u>144,154</u>  | <u>5,817</u>       | <u>5</u>          | <u>3,758,608</u> | <u>930,429</u>   | <u>1,718,383</u> | <u>1,624,898</u>   | <u>8,182,294</u>   |
| 可報告分部負債 | <u>(61,640)</u> | <u>(80)</u>        | <u>(20)</u>       | <u>(771,750)</u> | <u>(197,603)</u> | <u>(868,823)</u> | <u>(4,793,988)</u> | <u>(6,693,904)</u> |

本集團之經營分部之總收益與簡明財務報表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            |                        |
|--------------|------------------------|------------------------|
|              | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 可報告分部收益及集團收益 | <u>257,329</u>         | <u>326,247</u>         |
| 可報告分部虧損      | <b>(220,889)</b>       | (37,360)               |
| 應佔一間聯營公司之虧損  | <b>(1,315)</b>         | (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 | <b>(58,649)</b>        | (63,651)               |
| 融資成本         | <b>(95,889)</b>        | (111,809)              |
| 所得稅抵免／(開支)   | <b>90,868</b>          | (7,995)                |
| 未分配開支        | <b>(67,069)</b>        | (35,265)               |
| 未分配收入        | <u>1,313</u>           | <u>2,108</u>           |
| 期間虧損         | <u><b>351,630</b></u>  | <u>(238,762)</u>       |

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            |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 香港(業務所在地)(附註(a)) | 10,026                 | 19,767                 |
| 北美洲(附註(b))       | 21,201                 | 27,372                 |
| 歐洲(附註(c))        | 9,276                  | 13,959                 |
| 日本               | 81,759                 | 89,848                 |
| 中國內地             | 130,239                | 169,054                |
| 其他(附註(d))        | 4,828                  | 6,247                  |
| <b>總計</b>        | <b>257,329</b>         | <b>326,247</b>         |

非流動資產：

|                  | 於                               |                                  |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                  | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| 香港(業務所在地)(附註(a)) | 54,926                          | 57,552                           |
| 中國內地             | 2,131,926                       | 2,705,713                        |
| <b>總計</b>        | <b>2,186,852</b>                | <b>2,763,265</b>                 |

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            |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 銷售電子產品      | 127,641                | 153,220                |
| 買賣貴金屬       | —                      | 5,710                  |
| 銷售物業        | 31,678                 | 152,975                |
| 物業管理費       | 4,607                  | —                      |
| 酒店營運收入      | 83,597                 | —                      |
| 投資物業之租金收入總額 | 9,806                  | 13,951                 |
| 車位之租金收入總額   | —                      | 391                    |
| 總計          | <u>257,329</u>         | <u>326,247</u>         |

## 6. 其他收益及收入淨額

|                   | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-------------------|------------------------|------------------------|
|                   | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(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 | 761                    | 1,708                  |
| 產品開發收入            | 719                    | 295                    |
| 賣方之補償             | 28                     | 121                    |
| 廠房及設備之租金收入總額      | —                      | 62                     |
| 收回壞賬              | 83                     | —                      |
| 分租已租物業租金收入        | 686                    | —                      |
| 撇銷長期未償還應付款項       | 1,466                  | —                      |
| 其他                | 357                    | 576                    |
|                   | <u>4,100</u>           | <u>2,762</u>           |
| 其他收入淨額            |                        |                        |
| 匯兌收益，淨額           | —                      | 137                    |
|                   | <u>4,100</u>           | <u>2,899</u>           |

## 7. 融資成本

|                     | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|---------------------|------------------------|------------------------|
|                     | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 銀行借貸之利息，總額          | 49,509                 | 30,648                 |
| 減：資本化為發展中物業及酒店物業之金額 | 12,222                 | 20,733                 |
| 銀行借貸之利息，淨額          | 37,287                 | 9,915                  |
| 須於五年內悉數償還之其他貸款之利息   | 9,471                  | 22,874                 |
| 可換股票據之利息            | 72,931                 | 70,743                 |
| 承兌票據之利息             | 8,824                  | 8,277                  |
|                     | <b>128,513</b>         | <b>111,809</b>         |

## 8. 除所得稅前虧損

|                          | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 除所得稅前虧損已扣除：              |                        |                        |
| 已售存貨成本                   | 77,985                 | 133,147                |
| 已售物業成本                   | 33,469                 | 161,017                |
| 酒店營運成本                   | 67,709                 | —                      |
| 物業管理成本                   | 1,286                  | —                      |
| 營業稅及其他徵費                 | 6,955                  | 4,554                  |
| 物業、廠房及設備折舊               | 40,530                 | 7,864                  |
| 租賃土地及土地使用權攤銷             | 17,643                 | 15,985                 |
| 研發費用(包括資本化遞延產品開發成本之攤銷費用) | 529                    | 413                    |
| 按公平值經損益入賬之金融資產之未變現虧損     | 756                    | 820                    |
| 滯銷存貨撥備                   | 1,200                  | 1,500                  |
| 出售物業、廠房及設備之虧損淨額          | —                      | 554                    |

## 9. 所得稅(抵免)／開支

|                     | 截至六月三十日止六個月            |                                |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
|                     | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核)<br>(重列) |
| <b>即期稅項</b>         |                        |                                |
| 香港                  |                        |                                |
| — 期間稅項              | —                      | 58                             |
| 中國—企業所得稅            |                        |                                |
| — 期間稅項              | 714                    | 1,202                          |
| — 過往年份超額撥備          | <b>(6,471)</b>         | —                              |
|                     | <b>(5,757)</b>         | 1,202                          |
| 中國—土地增值稅            |                        |                                |
| — 期間稅項              | <b>113,435</b>         | —                              |
| <b>遞延稅項</b>         |                        |                                |
| — 期間稅項              | <b>(198,546)</b>       | 6,735                          |
| <b>所得稅(抵免)／開支總額</b> | <b>(90,868)</b>        | 7,995                          |

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按16.5% (二零一一年：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。

中國土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減開支(包括土地使用權出讓支出及所有物業發展開支)，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。於二零一二年六月三十日，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二零一二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304,375,000港元(二零一一年：虧損約232,449,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數2,882,940,252股(二零一一年：2,278,510,739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，故並無呈列截至二零一二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                               |                                  |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
|               | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| 應收賬款          | 36,745                          | 62,391                           |
| 減：已確認應收賬款減值撥備 | <u>(318)</u>                    | <u>(402)</u>                     |
| 應收賬款—淨值       | <u><u>36,427</u></u>            | <u><u>61,989</u></u>             |

就本集團以信用證或付款交單方式進行的銷售而言，本集團視乎各貿易客戶之信貸評級授出介乎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                               |                                  |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
|          | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| 0至90日    | 31,395                          | 56,652                           |
| 91至180日  | 459                             | 313                              |
| 181至365日 | 359                             | 247                              |
| 超過365日   | <u>4,214</u>                    | <u>4,777</u>                     |
|          | <u><u>36,427</u></u>            | <u><u>61,989</u></u>             |

## 12. 預付款項、按金及其他應收款項

|               | 於                               |                                  |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
|               | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| 按金            | 11,927                          | 11,373                           |
| 預付款項          | 7,893                           | 7,035                            |
| 其他應收款項(附註(a)) | 929,642                         | 694,501                          |
|               | <u>949,462</u>                  | <u>712,909</u>                   |

附註：

- (a) 其他應收款項包括Talent Trend Holdings Limited根據有關出售Talent Central Limited予本集團之買賣協議而應賠償之金額462,460,000港元或相當於人民幣380,000,000元(二零一一年十二月三十一日：467,020,000港元或相當於人民幣380,000,000元)。

## 13. 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                               |                                  |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
|          | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| 0至90日    | 30,835                          | 74,891                           |
| 91至180日  | 75,544                          | 286                              |
| 181至365日 | —                               | 1                                |
| 超過365日   | 16,926                          | 11,125                           |
|          | <u>123,305</u>                  | <u>86,303</u>                    |

## 14. 預提費用、已收按金及其他應付款項

|        | 於                               |                                  |
|--------|---------------------------------|----------------------------------|
|        | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| 已收按金   | 14,373                          | 22,138                           |
| 客戶預付款  | 524,280                         | 444,672                          |
| 預提費用   | 118,192                         | 107,638                          |
| 其他應付款項 | 496,235                         | 696,531                          |
|        | <u>1,153,080</u>                | <u>1,270,979</u>                 |

## 15. 股本

|                  | 於                      |                |                        |                |
|------------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
|                  | 二零一二年六月三十日             |                | 二零一一年十二月三十一日           |                |
|                  | 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  | <u>125,000,000,000</u> | <u>500,000</u> | <u>125,000,000,000</u> | <u>500,000</u> |
|                  | 截至六月三十日止六個月            |                |                        |                |
|                  | 二零一二年                  |                | 二零一一年                  |                |
|                  | 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            | 2,803,682,010          | 11,215         | 2,247,682,010          | 8,991          |
| 於可換股票據獲轉換時發行(附註) | <u>425,000,000</u>     | <u>1,700</u>   | <u>530,000,000</u>     | <u>2,120</u>   |
| 於六月三十日           | <u>3,228,682,010</u>   | <u>12,915</u>  | <u>2,777,682,010</u>   | <u>11,111</u>  |

### 附註：

於二零一二年五月十一日，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。

於二零一二年六月一日，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325,000,000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16。

## 16. 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，可於二零一一年六月十日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100%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」)與本公司直接擁有之附屬公司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                               |                                  |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
|               | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| 負債部分          | <b>2,225,586</b>                | 2,264,417                        |
| 衍生工具部分        | <b>(168,308)</b>                | (238,422)                        |
|               | <b><u>2,057,278</u></b>         | <u>2,025,995</u>                 |
| <b>負債部分</b>   |                                 |                                  |
| 於年初           | <b>2,264,417</b>                | 2,259,301                        |
| 轉換為本公司股份      | <b>(111,762)</b>                | (137,701)                        |
| 估算融資成本        | <b>72,931</b>                   | 142,817                          |
|               | <b><u>2,225,586</u></b>         | <u>2,264,417</u>                 |
| <b>衍生工具部分</b> |                                 |                                  |
| 於年初           | <b>(238,422)</b>                | (277,662)                        |
| 轉換為本公司股份      | <b>11,465</b>                   | 12,667                           |
| 公平值變動         | <b>58,649</b>                   | 26,573                           |
|               | <b><u>(168,308)</u></b>         | <u>(238,422)</u>                 |
| <b>賬面金額</b>   | <b><u><u>2,057,278</u></u></b>  | <u><u>2,025,995</u></u>          |

於二零一二年六月三十日，本金額為2,776,270,000港元之可換股票據仍未行使。

## 17. 承兌票據

於二零一零年十二月十日，本集團發行本金額為160,000,000港元之承兌票據(「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。

於收購完成日期，承兌票據的公平值為134,353,000港元。

|                            | 千港元                   |
|----------------------------|-----------------------|
| 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                     | <u>16,820</u>         |
| 於二零一一年十二月三十一日之非流動負債部分(經審核) | 152,092               |
| 估算融資成本                     | <u>8,824</u>          |
| 於二零一二年六月三十日之非流動負債部分(未經審核)  | <u><u>160,916</u></u> |

票據之實際年利率為12.12厘。

## 18. 資本承擔

|                | 於                               |                                  |
|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| 資本承擔(已訂約但未撥備)： |                                 |                                  |
| 向一間附屬公司注資      | 10,152                          | 10,210                           |
| 向一間聯營公司注資      | 181,820                         | —                                |
| 發展中物業建築開支      | <u>990,744</u>                  | <u>624,935</u>                   |
|                | <b>1,182,716</b>                | 635,145                          |
| 資本承擔(已授權但未訂約)： |                                 |                                  |
| 發展中物業建築開支      | <u>642,471</u>                  | <u>1,136,163</u>                 |
|                | <u><u>1,825,187</u></u>         | <u><u>1,771,308</u></u>          |

## 19. 資產抵押及或然負債

|                           | 於                               |                                  |
|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                           | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(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))              | —                               | 12,290                           |
| — 本集團部分物業單位買家之按揭融資(附註(b)) | <u>17,031</u>                   | <u>8,787</u>                     |
|                           | <u>17,031</u>                   | <u>21,077</u>                    |

附註：

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，本集團公平值約為29,789,000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12,290,000港元。

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。

- (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，而本集團有權接管有關物業之法定業權及管有權。於二零一二年六月三十日，17,031,000港元(二零一一年十二月三十一日：8,787,000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表作出撥備。

## 20. 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            |                        |
|-------|------------------------|------------------------|
|       | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 短期福利  | 1,609                  | 3,949                  |
| 離職後福利 | 36                     | 127                    |
|       | <u>1,645</u>           | <u>4,076</u>           |

### (b) 與關聯人士之結餘：

|                    | 於                               |                                  |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                    | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
| 應收一名關聯人士之結餘        |                                 |                                  |
| 一 計入預付款項、按金及其他應收款項 |                                 |                                  |
| 聯營公司：              |                                 |                                  |
| 廣州新天房地產發展有限公司      | <u>53,792</u>                   | <u>52,236</u>                    |

應收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

新天地產集團有限公司(「本公司」)之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(「收購事項」)。此後，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事(i)房地產開發；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店營運；(v)設計、製造及銷售電子產品；(vi)買賣上市證券及商品投資及(vii)提供貸款融資業務。

### 收益及毛利

本集團錄得截至二零一二年六月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核綜合收益及毛利分別為257,300,000港元及45,900,000港元，而截至二零一一年六月三十日止六個月(「前一期間」)分別約為326,200,000港元及27,500,000港元。

### 物業發展、管理及投資

我們位於廣州的大部分車位已於二零一一年出售。於報告期間，銷售餘下車位部分及住宅單位所得收益31,700,000港元(前一期間：153,000,000港元)。

於報告期間，本集團投資物業及車位的租金收入減至9,800,000港元，而前一期間為14,300,000港元，主要是於報告期間出售東鳴軒的所有商用單位所致。

於報告期間，本集團開展物業管理業務，並錄得收益4,600,000港元。

於報告期間錄得來自物業發展、管理及投資的總毛利9,100,000港元，而前一期間為1,700,000港元，乃因為於前一期間出售若干物業僅錄得極微毛利。此外，帶來較佳利潤之租金收入於報告期間佔總收益的比例較前一期間為高。

## 酒店營運

我們的國際品牌豪華酒店廣州天河新天希爾頓酒店(「酒店」)於二零一一年八月開始營運。我們的酒店品牌的地方知名度與日俱增。儘管市場競爭激烈，我們來自房租、餐飲及其他配套服務的總收益為83,600,000港元。我們在報告期間的一個月份錄得平均房租為每晚每間客房約人民幣1,200元及入住率接近60%。於報告期間錄得毛利11,200,000港元，而二零一一年下半年錄得2,900,000港元。

## 電子產品、股票及商品投資的業務

於報告期間，我們錄得收益127,600,000港元，而於前一期間為158,900,000港元，主要由於向經濟轉壞或緩滯的日本、北美洲及歐洲作出的銷售減少所致。

儘管銷售減少，我們銷售較佳利潤的產品，並且調高售價，以反映中國的製造成本不斷上漲。因此，我們製造業務的毛利率由前一期間的16.2%增加至報告期間的20.1%。

## 分銷成本

於報告期間，錄得分銷開支20,900,000港元，其中18,000,000港元(前一期間：8,500,000港元)及2,900,000港元(前一期間：3,600,000港元)分別來自地產業務及電子產品業務。分銷開支主要包括預售天鵝灣及譽海灣所產生之廣告、市場推廣的設施及宣傳開支。電子產品業務產生之分銷成本隨著其銷量減少而下調。

## 行政及其他經營開支

行政及其他經營開支由前一期間的88,900,000港元增加55.8%至報告期間的138,400,000港元。其中，56,200,000港元、46,800,000港元及35,400,000港元分別來自物業業務、酒店業務及電子產品業務。

物業業務的行政開支增加，主要由於增聘員工、業務發展開支、租金及辦公費用開支、銀行收費增加，以及調動更多資源於預售項目所致。我們電子業務產生的行政開支則維持穩定。

酒店去年開業後，土地成本攤銷及酒店物業的折舊須於收入報表內扣除，該金額於報告期間為44,400,000港元。

## 出售投資物業之虧損

為了給發展中項目保留更多資源，我們於報告期間逐步出售東鳴軒所有商用單位，並收取所得款項總額530,200,000港元。計及直接營業稅及裝修成本後，錄得出售虧損29,300,000港元。

我們會考慮出售其他投資物業，以為回報較理想的項目保留更多營運資金。

## 分佔一間聯營公司之虧損

我們與新鴻基地產集團合作進行林和村重建項目，這個高端住宅項目位於廣州市天河區商業區中心，毗鄰廣九直通車廣州終點站。

於報告期間，本集團分佔其擁有30%的該項目公司的業績1,300,000港元。

## 發展中物業減值虧損

在「住房限購」及海口市存在大量供應的情況下，物業發展商採取「以價換量」策略。於報告期間，天鵝灣展開預售，而譽海灣亦正進行預售。自開始預售起至二零一二年六月三十日止，譽海灣及天鵝灣之合同銷售分別錄得現金收入總額約人民幣312,500,000元及人民幣113,400,000元。

預售速度較預期緩慢，並錄得較低之售價。經考慮到現時市場疲弱及完成之建築成本，故於報告期間作出93,900,000港元之撥備。

## 投資物業之公平值變動

於報告期間，商用物業市場有所調整。天倫花園及上譽花園商用單位經專業獨立之合資格估值師作出重估後錄得估值虧絀。

## 衍生金融工具之公平值變動

根據適用會計準則，本公司可換股票據衍生工具部分之公平值須予以重新計量。該衍生工具部分是指本公司於可換股票據期滿日前贖回可換股票據之權利。公平值將隨著其未到期滿之期間、尚未換股之本金額及本公司股價及股價波幅而有所變動。於專業獨立之合資格估值師進行重估後，於報告期間錄得公平值虧絀58,600,000港元。

## 融資成本

於報告期間，為收購事項而發行的可換股票據及承兌票據估算融資成本分別為72,900,000港元及8,800,000港元。一般銀行借款及向聯營公司撥資的貸款分別產生利息開支37,300,000港元及9,500,000港元。

## 稅項

於報告期間，錄得稅項抵免90,900,000港元，而前一期間之稅項支出為8,000,000港元。此乃主要由於在過往年度撥回物業估值虧絀所產生之土地增值稅及遞延稅項，以及撥回超額撥備的企業所得稅所致。

## 本公司擁有人應佔期間虧損

由於經營開支增加、發展中物業減值虧損、投資物業公平值虧絀及融資成本增加，本公司擁有人應佔虧損由前一期間的232,400,000港元增加至報告期間的304,400,000港元。

## 前景

本年餘下的時間，可以預見國際經濟和政治環境仍然極度不明朗。此乃由於美國政府尚未就何時推出進一步刺激經濟政策作出定案，藉以應付緩慢的經濟復甦步伐，以及即將舉行的總統競選。歐洲的經濟和政治穩定性，亦受到個別國家債務危機不時的發展而波動。

中國受到歐美近期的經濟發展影響，加上中國政府領導班子亦將會於本年底明年初換屆等的短期政治的不確定性，都對外貿和多個經濟環節有一定影響。幸而在過去一年多持續緊縮政策的推行下，中國的消費物價指數上升的速度已經受到控制。因而政府正在透過降低存款準備金率和貸款利率，去刺激和維持穩定的經濟增長步伐。

至於內地房地產市場，嚴厲的調控措施仍然沒有放鬆。但從國家統計局數據可以看到，全國商品房的銷售面積和銷售額，已經從年初起慢慢恢復正常，這使我們相信國內的基本需求仍然強勁。如沒有更嚴厲的措施出臺，再加上市場資金流動性放鬆和貸款利率已經下降，可望全國房地產市道下半年發展會比上半年平穩。



廣州作為已經高度城市化的一線城市，相信其本地的內部剛性需求能夠維持未來的購房動力。除此以外，交通網絡進一步完善，加上廣州市中心可供開發的優質地段土地有限，對本集團未來發展非常有利。位處白雲南湖風景區、並僅離開廣州天河市區20分鐘車程的在建豪華住宅項目南湖山莊2期《新天半山》，計劃於本年度第4季度預售。而本集團跟香港新鴻基集團合作、位處天河商業區與廣九直通車總站毗鄰的林和村重建項目《峻林》，建築進度理想，計劃於年底前進行預售。建基於林和村重建項目的成功經驗，集團正全力推展其他的城市更新項目，爭取年底前獲得有關政府部門批覆。

在開發商以價換量策略、央行降息等多重政策刺激，以及剛需的帶動下，海南省物業存量的消化得到加速，第二季度海南樓市整體銷售呈現小幅「回暖」。本集團位處海口市，並在預售中的譽海灣項目和天鵝灣項目，下半年仍要在剛需置業的購房環境中，跟其他待售物業比拼地理位置、周邊生活配套、產品質量和價格等，以爭取獲得更高的銷售額。此外，集團正加速完成譽海灣項目的工程和裝修，以準備在第3季度交樓。

廣州市區的五星級酒店競爭仍然激烈，下半年又有多家五星級酒店在天河市區中心開業。集團繼續與希爾頓酒店管理團隊緊密合作，可望在下半年能爭取到比上半年更好的業績。

在歐美經濟前景不明朗、日本經濟處於低迷不振、日元持續升值，以及在中國生產的成本不斷上升情況下，集團的電子產品業務，前景仍然困難。

## 流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，本集團資產總值約為7,745,100,000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1,206,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：約1,488,400,000港元)及約6,539,100,000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，作為部份之代價。本集團於二零一二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84.4% (二零一一年十二月三十一日：81.8%)。於二零一二年六月三十日，人民幣1,081,600,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣991,300,000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(二零一一年十二月三十一日：人民幣306,200,000元)及人民幣113,800,000元(二零一一年十二月三十一日：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。於報告期間的綜合財務報表時，分別採用平均匯率及收市匯率1.2237港元兌人民幣1元及1.217港元兌人民幣1元。

## 資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團總額約為5,312,600,000港元(二零一一年十二月三十一日：4,967,400,000港元)之若干資產已抵押予銀行以取得一般銀行融資，包括持作出售竣工物業約44,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：無)、發展中物業約3,317,100,000港元(二零一一年十二月三十一日：2,457,200,000港元)、投資物業約306,400,000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543,000,000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1,101,700,000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

於二零一二年六月三十日，本集團僱用約1,870名員工(二零一一年十二月三十一日：1,800名)，其中約1,820人駐中國內地，50人駐香港及澳門。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。

## 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18及19。

## 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二零一二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

董事會不建議就截至二零一二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20。

## 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

於本報告日期，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益。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。

於報告期間，本公司兩名獨立非執行董事(即吳偉雄先生及張仲良先生)並非按固定任期獲委任，而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之任期分別由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A.5及第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，並須清楚訂明委員會之權力和職責。

自二零一二年一月三十一日起，薪酬委員會及提名委員會已告成立，並列明其書面權責範圍。

## 審閱賬目

本公司及其附屬公司截至二零一二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二零一二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](http://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  
伍沛強

香港，二零一二年八月三十日

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小姐組成。