

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)

二零一三年中期業績公佈

新天地產集團有限公司(「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」)截至二零一三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	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核) (重列)
持續業務			
收益	5	276,337	46,091
銷售成本		(241,187)	(37,001)
毛利		35,150	9,090
其他收益及收入淨額	6	11,085	2,406
分銷成本		(22,825)	(18,017)
行政及其他經營開支		(44,713)	(56,196)
出售附屬公司收益	20	23,513	-
出售投資物業之虧損		-	(29,287)
分佔一間聯營公司之虧損		(8,538)	(1,315)
持作出售之已落成物業的減值虧損		(762)	-
發展中物業減值虧損		-	(93,918)
投資物業之公平值變動		(4,403)	(21,541)
衍生金融工具之公平值變動	18	(33,350)	(58,649)
融資成本	7	(96,645)	(87,064)
除所得稅前虧損	8	(141,488)	(354,491)
所得稅(開支)/抵免	9	(6,949)	90,868

* 僅供識別

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核) (重列)
期間持續業務虧損		(148,437)	(263,623)
已終止業務			
期間已終止業務收益/(虧損)	10	<u>51,665</u>	<u>(88,007)</u>
期間虧損		<u>(96,772)</u>	<u>(351,630)</u>
其他全面收入/(虧損)			
隨後可重新分類至損益的項目：			
分佔一間聯營公司之匯兌差額		9,528	(5,451)
換算海外業務之財務報表之匯兌收益/(虧損)		28,384	(25,556)
出售附屬公司時重新分類匯兌差額		(7,261)	-
可供出售金融資產虧絀		<u>(283)</u>	<u>-</u>
期間其他全面收入/(虧損)		<u>30,368</u>	<u>(31,007)</u>
期間全面虧損總額		<u>(66,404)</u>	<u>(382,637)</u>
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(76,795)	(304,375)
非控股權益		<u>(19,977)</u>	<u>(47,255)</u>
		<u>(96,772)</u>	<u>(351,630)</u>
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(51,723)	(330,820)
非控股權益		<u>(14,681)</u>	<u>(51,817)</u>
		<u>(66,404)</u>	<u>(382,637)</u>
每股盈利/(虧損)	11		
來自持續及已終止業務			
基本		(2.379港仙)	(10.558港仙)
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續業務			
基本		(3.979港仙)	(7.505港仙)
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自已終止業務			
基本		1.600港仙	(3.053港仙)
攤薄		<u>0.444港仙</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財政狀況表

		於	二零一二年
	附註	二零一三年 六月三十日	十二月 三十一日
		千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產		435,795	434,465
投資物業、廠房及設備		7,849	676,548
租賃土地及土地之權益		-	1,113,821
於一延遲可供出售金融資產		698,520	700,036
		-	395
		1,097	1,361
		<u>1,143,261</u>	<u>2,926,626</u>
流動資產		-	252
租賃土地及土地之權益		-	3,995
按公平值計量之金融資產		1,815,879	1,644,653
發展中物業		312,418	377,446
存貨		-	34,142
應收賬款	12	2,645	36,234
預付款項、按金及其他應收款項	13	1,013,522	1,060,286
可退回稅項		44	2,301
現金及現金等價物		175,241	169,945
		<u>3,319,749</u>	<u>3,329,254</u>
分類為持作出售之資產	14	2,403,813	2,270,481
		<u>5,723,562</u>	<u>5,599,735</u>
流動負債		(20,080)	(58,697)
應付賬款	15	(20,080)	(58,697)
應計費用、已收按金及其他應付款項	16	(1,066,808)	(982,779)
稅項撥備		(236,297)	(242,851)
借款		(340,669)	(586,098)
融資租賃承擔		-	(62)
承兌票據	19	-	(170,040)
		<u>(1,663,854)</u>	<u>(2,040,527)</u>
分類為持作出售之資產的相關負債	14	(1,526,647)	(1,637,278)
		<u>(3,190,501)</u>	<u>(3,677,805)</u>
流動資產淨值		2,533,061	1,921,930
總資產減流動負債		3,676,322	4,848,556

		於	二零一二年
		二零一三年	十二月
		六月三十日	三十一日
		千港元	千港元
		(未經審核)	(經審核)
非流動負債			
長期服務金撥備		-	(1,816)
遞延稅項負債		(471,817)	(729,428)
借款		(433,180)	(1,110,330)
融資租賃責任		-	(184)
可換股票據	18	(2,248,851)	(2,141,203)
		<u>(3,153,848)</u>	<u>(3,982,961)</u>
資產淨值		<u>522,474</u>	<u>865,595</u>
權益			
股本	17	12,915	12,915
儲備		<u>414,399</u>	<u>466,122</u>
本公司擁有人應佔權益		427,314	479,037
非控股權益		<u>95,160</u>	<u>386,558</u>
權益總額		<u>522,474</u>	<u>865,595</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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；及(iii)物業管理。

本集團亦從事製造及銷售電子產品、買賣上市證券及商品投資及提供貸款融資等業務，直至二零一三年五月三十一日，本集團出售並終止上述業務。

本集團於二零一三年五月十六日訂立協議出售酒店業務分部。截至二零一三年六月三十日，出售事項仍在進行中。

2. 編製基準

截至二零一三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，並應連同本集團二零一二年年度財務報表一併細閱。

本集團出售香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第5號「持作出售之非流動資產及已終止業務」所界定的若干已終止業務。因此，來自該等業務的業績於本期間呈列為已終止業務。相應期間的比較數字已重新分類，以符合本期間之呈列。

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二零一二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」）：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈報
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
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
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表
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
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

除下述者外，採納修訂本對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號—其他全面收入項目之呈報(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本)規定本集團須將呈列於其他全面收入的項目分為可能於日後重新分類至損益的項目及未必會重新分類至損益的項目。就其他全面收入項目繳納的稅項須按相同基準分配及披露。

香港財務報告準則第13號—公平值計量

香港財務報告準則第13號建立公平值計量及其披露的單一指引來源，亦界定公平值、確立公平值計量架構並要求作出公平值計量的相關披露。香港財務報告準則第13號之範圍寬泛，除特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或允許使用及披露公平值計量的金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則第13號的披露規定較現行準則的規定為更廣泛。根據香港會計準則第34號的相應修訂，在簡明綜合財務報表呈列之金融工具須特別作出部分上述披露。因此，本集團已於中期報告披露相關額外資料。

根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團已預先應用新公平值計量及披露規定。

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 ²
香港財務報告準則第10號及12號以及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—衍生工具更替及對沖會計之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度生效

4. 分部資料

執行董事已識別本集團以下七個(二零一二年：七個)產品及服務系列作為經營分部：

- (a) 物業發展，包括銷售及租賃已落成之物業；
- (b) 物業投資，包括租賃投資物業；
- (c) 物業管理，包括提供物業管理服務及物業分租業務；
- (d) 電子產品，包括製造及銷售電子產品，按簡明綜合財務報表附註10所詳述，視為已終止業務；
- (e) 證券及商品投資，包括投資股本證券及貴重金屬，按簡明綜合財務報表附註10所詳述，視為已終止業務；
- (f) 提供貸款融資，包括貸款融資服務，按簡明綜合財務報表附註10所詳述，視為已終止業務；
- (g) 酒店經營，按簡明綜合財務報表附註10所詳述，視為已終止業務；

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。

截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核)

	持續業務				電子產品 千港元	已終止業務			小計 千港元	總額 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	小計 千港元		證券及 商品投資 千港元	提供 貸款融資 千港元	酒店營運 千港元		
可報告分部收益										
外界收益	258,282	6,463	11,592	276,337	95,098	-	-	102,321	197,419	473,756
分部間收益	-	-	-	-	-	-	-	(425)	(425)	(425)
	<u>258,282</u>	<u>6,463</u>	<u>11,592</u>	<u>276,337</u>	<u>95,098</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>101,896</u>	<u>196,994</u>	<u>473,331</u>
可報告分部溢利/(虧損)	<u>(7,130)</u>	<u>779</u>	<u>2,421</u>	<u>(3,930)</u>	<u>(5,043)</u>	<u>(973)</u>	<u>(14)</u>	<u>(38,109)</u>	<u>(44,139)</u>	<u>(48,069)</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)

	持續業務				電子產品 千港元	已終止業務			小計 千港元	總額 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	小計 千港元		證券及 商品投資 千港元	提供 貸款融資 千港元	酒店營運 千港元		
可報告分部收益										
外界收益	31,678	9,806	4,607	46,091	127,641	-	-	83,597	211,238	257,329
可報告分部溢利/(虧損)	<u>(115,507)</u>	<u>(41,581)</u>	<u>3,056</u>	<u>(154,032)</u>	<u>(128)</u>	<u>(779)</u>	<u>(17)</u>	<u>(65,933)</u>	<u>(66,857)</u>	<u>(220,889)</u>

於二零一三年六月三十日(未經審核)

	持續業務			小計 千港元	已終止業務		總額 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元		酒店營運 千港元	小計 千港元	
可報告分部資產	<u>2,169,151</u>	<u>438,890</u>	<u>8,357</u>	<u>2,616,398</u>	<u>1,771,896</u>	<u>4,388,294</u>	
可報告分部負債	<u>(700,348)</u>	<u>(123,091)</u>	<u>(7,835)</u>	<u>(831,274)</u>	<u>(832,609)</u>	<u>(1,663,883)</u>	

於二零一二年十二月三十一日(經審核)

	持續業務				電子產品 千港元	已終止業務			小計 千港元	總額 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	小計 千港元		證券及 商品投資 千港元	提供 貸款融資 千港元	酒店營運 千港元		
可報告分部資產	2,046,841	436,296	10,007	2,493,144	135,578	4,233	-	1,747,595	1,887,406	4,380,550
可報告分部負債	<u>(597,831)</u>	<u>(121,679)</u>	<u>(8,034)</u>	<u>(727,544)</u>	<u>(57,727)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(856,452)</u>	<u>(914,179)</u>	<u>(1,641,723)</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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核) (重列)
來自持續業務之可報告分部收益及集團收益	<u>276,337</u>	<u>46,091</u>
來自持續業務之可報告分部虧損	(3,930)	(154,032)
應佔一間聯營公司之虧損	(8,538)	(1,315)
衍生金融工具之公平值變動	(33,350)	(58,649)
融資成本	(87,654)	(87,064)
所得稅(開支)／抵免	(6,949)	90,868
已終止業務	51,665	(88,007)
出售附屬公司收益	23,513	-
未分配開支	(39,548)	(54,371)
未分配收入	<u>8,019</u>	<u>940</u>
期間虧損	<u>(96,772)</u>	<u>(351,630)</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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核) (重列)
持續業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	60	192
中國內地	<u>276,277</u>	<u>45,899</u>
	<u>276,337</u>	<u>46,091</u>
已終止業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	5,079	9,834
北美洲(附註(b))	14,093	21,201
歐洲(附註(c))	7,492	9,276
日本	65,141	81,759
中國內地	102,412	84,340
其他(附註(d))	<u>2,777</u>	<u>4,828</u>
	<u>196,994</u>	<u>211,238</u>
總計	<u>473,331</u>	<u>257,329</u>

非流動資產：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核) (重列)
持續業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	18,529	18,879
中國內地	425,115	424,266
	<u>443,644</u>	<u>443,145</u>
已終止業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	-	36,886
中國內地	-	1,745,198
	<u>-</u>	<u>1,782,084</u>
總計	<u><u>443,644</u></u>	<u><u>2,225,229</u></u>

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 二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核) (重列)
持續業務		
銷售物業	258,282	31,678
物業分租及管理費	11,592	4,607
投資物業之租金收入總額	6,463	9,806
	<u>276,337</u>	<u>46,091</u>
總計	<u><u>276,337</u></u>	<u><u>46,091</u></u>

6. 其他收益及收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核) (重列)
持續業務		
其他收益		
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	240	653
給予聯營公司貸款之利息收入	5,814	—
收回壞賬	3,066	—
分租已租物業租金收入	—	109
撇銷長期未償還應付款項	—	1,466
其他	6	178
	<u>9,126</u>	<u>2,406</u>
其他收入淨額		
匯兌收益，淨額	1,959	—
	<u>11,085</u>	<u>2,406</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核) (重列)
持續業務		
銀行借貸之利息，總額	43,333	16,884
減：資本化為發展中物業之金額	31,630	12,222
	<u>11,703</u>	<u>4,662</u>
銀行借貸之利息，淨額	11,703	4,662
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	10,644	9,471
可換股票據之利息	74,298	72,931
	<u>96,645</u>	<u>87,064</u>

8. 除所得稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
持續業務		
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：		
已售物業成本	220,493	33,469
物業管理成本	8,543	1,286
營業稅及其他徵費	12,151	2,246
物業、廠房及設備折舊	1,264	8,772
土地及樓宇之經營租賃支出	2,120	3,746
已確認應收賬款減值撥備	1,233	-
投資物業租金收入減直接開支(附註(a))	(6,463)	(9,806)
	<u>220,493</u>	<u>33,469</u>

附註：

(a) 投資物業租金收入

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月，投資物業並無產生直接開支。

9. 所得稅開支／(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
持續業務		
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－期間稅項	(19,077)	(714)
－過往年份(撥備不足)／超額撥備	(17)	6,471
	<u>(19,094)</u>	<u>5,757</u>
中國－土地增值稅		
－期間稅項	(1,592)	(113,435)
遞延稅項		
－過往年份超額撥備	290	-
－期間稅項	13,447	198,546
	<u>13,737</u>	<u>198,546</u>
所得稅(開支)／抵免總額	<u>(6,949)</u>	<u>90,868</u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按16.5% (二零一二年：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%。

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。於二零一三年六月三十日，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二零一三年六月三十日期間賺獲之盈利。

10. 已終止業務

Master Base Group

本集團於二零一三年四月十二日訂立協議出售所持Master Base Limited (「Master Base」) 全部股權。二零一三年五月三十一日完成出售事項，Master Base不再為本公司附屬公司，而Master Base附屬公司單獨進行的製造及銷售電子產品、買賣上市證券及商品投資及提供貸款融資等業務成為本集團已終止業務。

君譽酒店

本集團於二零一三年五月十六日訂立另一份協議出售所持廣州君譽酒店投資有限公司(「君譽酒店」) 全部股權。君譽酒店所單獨進行的主要業務酒店營運成為本集團已終止業務。截至二零一三年六月三十日，出售事項尚未完成。根據協議條款，預期出售事項將於二零一四年第二季度完成。

期間已終止業務溢利／(虧損)分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
期間Master Base Group虧損	(22,956)	(20,443)
期間君譽酒店虧損	(3,217)	(67,564)
出售Master Base Group收益(附註20)	77,838	—
已終止業務溢利／(虧損)	<u>51,665</u>	<u>(88,007)</u>

簡明綜合收入報表所載列作已終止業務的Master Base Group及君譽酒店的業績如下：

截至二零一三年六月三十日止期間(未經審核)

	Master Base Group 千港元	君譽酒店 千港元	總額 千港元
收益	95,098	101,896	196,994
銷售成本	<u>(77,343)</u>	<u>(78,036)</u>	<u>(155,379)</u>
毛利	17,755	23,860	41,615
其他收益及收入淨額	1,157	33,943	35,100
分銷成本	(3,097)	—	(3,097)
行政及其他經營開支	(30,779)	(41,415)	(72,194)
融資成本	<u>(7,845)</u>	<u>(23,755)</u>	<u>(31,600)</u>
除所得稅前虧損	(22,809)	(7,367)	(30,176)
所得稅(開支)／抵免	<u>(147)</u>	<u>4,150</u>	<u>4,003</u>
期間虧損	<u>(22,956)</u>	<u>(3,217)</u>	<u>(26,173)</u>

截至二零一二年六月三十日止期間(未經審核)

	Master Base Group 千港元	君譽酒店 千港元	總額 千港元
收益	127,641	83,597	211,238
銷售成本	<u>(101,988)</u>	<u>(72,418)</u>	<u>(174,406)</u>
毛利	25,653	11,179	36,832
其他收益及收入淨額	1,019	675	1,694
分銷成本	(2,852)	-	(2,852)
行政及其他經營開支	(35,439)	(46,793)	(82,232)
融資成本	<u>(8,824)</u>	<u>(32,625)</u>	<u>(41,449)</u>
除所得稅前虧損	(20,443)	(67,564)	(88,007)
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
期間虧損	<u><u>(20,443)</u></u>	<u><u>(67,564)</u></u>	<u><u>(88,007)</u></u>

期間已終止業務除所得稅前虧損包括以下各項：

截至二零一三年六月三十日止期間(未經審核)

	Master Base Group 千港元	君譽酒店 千港元	總額 千港元
除所得稅前虧損已扣除：			
已售存貨成本	58,291	-	58,291
酒店營運成本	-	72,204	72,204
營業稅及其他徵費	-	5,832	5,832
物業、廠房及設備折舊	4,124	21,491	25,615
租賃土地及土地使用權攤銷	105	16,599	16,704
土地及樓宇之經營租賃支出	3,802	2,509	6,311
研發費用(包括資本化遞延產品開發成本 之攤銷費用)	385	-	385
按公平值經損益入賬之金融資產之 未變現虧損	954	-	954
滯銷存貨撥備	<u>856</u>	<u>-</u>	<u>856</u>

截至二零一二年六月三十日止期間(未經審核)

	Master Base Group 千港元	君譽酒店 千港元	總額 千港元
除所得稅前虧損已扣除：			
已售存貨成本	77,985	-	77,985
酒店營運成本	-	67,709	67,709
營業稅及其他徵費	-	4,709	4,709
物業、廠房及設備折舊	5,164	26,594	31,758
租賃土地及土地使用權攤銷	126	17,517	17,643
土地及樓宇之經營租賃支出	3,927	670	4,597
研發費用(包括資本化遞延產品開發成本 之攤銷費用)	529	-	529
按公平值經損益入賬之金融資產之 未變現虧損	756	-	756
滯銷存貨撥備	1,200	-	1,200
	<u>77,985</u>	<u>-</u>	<u>77,985</u>

已終止業務所得現金流量如下：

截至二零一三年六月三十日止期間(未經審核)

	Master Base Group 千港元	君譽酒店 千港元	總額 千港元
經營業務所得之現金淨額	4,843	14,253	19,096
投資業務所用之現金淨額	(496)	(3,642)	(4,138)
融資業務所用之現金淨額	(25)	(40,977)	(41,002)
	<u>4,322</u>	<u>(30,366)</u>	<u>(26,044)</u>

截至二零一二年六月三十日止期間(未經審核)

	Master Base Group 千港元	君譽酒店 千港元	總額 千港元
經營業務所用之現金淨額	(5,468)	(4,418)	(9,886)
投資業務所用之現金淨額	(1,127)	(3,107)	(4,234)
融資業務所用之現金淨額	(28)	(64,022)	(64,050)
	<u>(6,623)</u>	<u>(71,547)</u>	<u>(78,170)</u>

11. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)

持續及已終止業務每股虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損約76,795,000港元(二零一二年：虧損約304,375,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一二年：2,882,940,252股)計算。

持續業務每股虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損約128,460,000港元(二零一二年：虧損約216,368,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一二年：2,882,940,252股)計算。

已終止業務每股盈利基於年內本公司擁有人應佔溢利約51,665,000港元(二零一二年：虧損約88,007,000港元)及已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一二年：2,882,940,252股)計算。

每股攤薄盈利／(虧損)

由於行使購股權及轉換可換股票據具有反攤薄影響，故並無呈列截至二零一三年及二零一二年六月三十日止期間已終止業務及／或持續業務之每股攤薄虧損。

已終止業務的每股攤薄盈利基於下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>51,665</u>	<u>(88,007)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
已發行普通股加權平均數	3,228,682	2,882,940
就可換股票據調整	<u>8,412,939</u>	<u>—</u>
已發行普通股加權平均數(攤薄)	<u>11,641,621</u>	<u>2,882,940</u>
已終止業務每股攤薄盈利	<u>0.444 港仙</u>	<u>不適用</u>

12. 應收賬款

	於	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	2,645	38,414
減：已確認應收賬款減值撥備	—	(2,180)
應收賬款—淨值	<u>2,645</u>	<u>36,234</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	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	954	34,343
91至180日	344	1,661
181至365日	269	188
超過365日	1,078	42
	<u>2,645</u>	<u>36,234</u>

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：

	於	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
並無逾期	—	19,458
逾期30日以下	954	16,095
逾期31至60日	344	454
逾期61至90日	269	185
逾期超過90日	1,078	42
	<u>2,645</u>	<u>36,234</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
按金	7,166	11,157
預付款項	20,435	11,768
其他應收款項(附註(a))	985,921	1,037,361
	<u>1,013,522</u>	<u>1,060,286</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478,040,000港元或相當於人民幣380,000,000元(二零一二年十二月三十一日：471,584,000港元或相當於人民幣380,000,000元)。

其他應收款項約280,168,000港元(二零一二年十二月三十一日：454,291,000港元)為應收聯營公司款項，其中約232,029,000港元(二零一二年十二月三十一日：415,043,000港元)為無抵押，按每年5%計息及須於截至二零一三年十二月三十一日止年度償還。

14. 分類為持作出售之資產／分類為持作出售之資產的相關負債

天鵝灣集團

本集團於二零一二年十二月二十日訂立協議出售所持海南白馬天鵝灣置業有限公司(「天鵝灣」)的全部股權。出售詳情載於同日刊發的公告。本集團於二零一三年五月完成出售。

海南宏倫

本集團於二零一三年一月二十五日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。出售詳情載於二零一三年三月二十一日的通函。於二零一三年六月三十日，仍在辦理該股權轉讓的相關中國行政程序。

君譽酒店

本集團於二零一三年五月十六日訂立另一份協議出售所持廣州君譽酒店投資有限公司(「君譽酒店」)全部股權。君譽酒店所單獨進行的主要業務酒店營運成為本集團已終止業務。出售詳情載於二零一三年六月二十六日的通函。截至二零一三年六月三十日，出售事項尚未完成。

預期十二個月內出售股權並完成股權轉讓的天鵝灣集團、海南宏倫及君譽酒店的資產與負債分類為持作出售的出售組別，並於簡明綜合財政狀況表中獨立呈列。

分類為持作出售的天鵝灣集團、海南宏倫及君譽酒店資產與負債的主要類別如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日 海南宏倫及 君譽酒店 千港元	二零一二年 十二月三十一日 天鵝灣集團及 海南宏倫 千港元
物業、廠房及設備	592,040	31,910
租賃土地及土地使用權	1,104,070	-
發展中物業	-	1,012,509
持作出售之已竣工物業	502,951	632,036
存貨	1,901	-
應收賬款	4,157	-
來自集團公司之賬款	202	-
預付款項、按金及其他應收款項	151,768	386,740
應收集團公司款項	749,397	71,827
可退回稅項	808	6,648
受限制現金	17,098	183,676
現金及現金等價物	29,020	16,962
	<u>3,153,412</u>	<u>2,342,308</u>
減：綜合賬目對銷的應收集團公司款項	<u>(749,599)</u>	<u>(71,827)</u>
分類為持作出售之資產總額	<u>2,403,813</u>	<u>2,270,481</u>
應計費用、已收按金及其他應付款項	(264,435)	(637,879)
應付賬款	(63,964)	(193,563)
應付集團公司款項	(366,384)	(119,058)
銀行貸款	(934,690)	(670,140)
遞延稅項負債	(260,826)	(129,066)
稅項撥備	(2,732)	(6,630)
	<u>(1,893,031)</u>	<u>(1,756,336)</u>
減：綜合賬目對銷的應付集團公司款項	<u>366,384</u>	<u>119,058</u>
分類為持作出售之負債總額	<u>(1,526,647)</u>	<u>(1,637,278)</u>
分類為持作出售之資產淨額	<u>877,166</u>	<u>633,203</u>

15. 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	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	-	39,817
91至180日	-	1,679
181至365日	-	-
超過365日	20,080	17,201
	20,080	58,697

16. 應計費用、已收按金及其他應付款項

	於	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
已收按金(附註(a))	264,118	75,297
客戶預付款	254,138	139,413
應計費用	115,458	86,117
其他應付款項(附註(b))	433,094	681,952
	1,066,808	982,779

(a) 已收按金約255,412,000港元(二零一二年十二月三十一日：62,050,000港元)為出售附屬公司所收按金。

(b) 其他應付款項約389,681,000港元(二零一二年十二月三十一日：384,688,000港元)為應付聯營公司款項，無抵押、免息且無固定還款期。

17. 股本

	於			
	二零一三年六月三十日		二零一二年十二月三十一日	
	股份數目	千港元 (未經審核)	股份數目	千港元 (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			
	二零一三年		二零一二年	
	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	3,228,682,010	12,915	2,803,682,010	11,215
於可換股票據獲轉換時 發行(附註)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>425,000,000</u>	<u>1,700</u>
於六月三十日	<u>3,228,682,010</u>	<u>12,915</u>	<u>3,228,682,010</u>	<u>12,915</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綜合財務報表附註18。

18. 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。主合約之有效利率釐定為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	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
負債部分	2,373,030	2,298,732
衍生工具部分	(124,179)	(157,529)
	<u>2,248,851</u>	<u>2,141,203</u>
負債部分		
於期／年初	2,298,732	2,264,417
轉換為本公司股份	-	(111,762)
估算融資成本	74,298	146,077
	<u>2,373,030</u>	<u>2,298,732</u>
於期／年終		
衍生工具部分		
於期／年初	(157,529)	(238,422)
轉換為本公司股份	-	11,465
公平值變動	33,350	69,428
	<u>(124,179)</u>	<u>(157,529)</u>
於期／年終		
賬面金額	<u>2,248,851</u>	<u>2,141,203</u>

於二零一三年六月三十日，本金額為2,776,270,000港元之可換股票據仍未行使。

19. 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>17,948</u>
於二零一二年十二月三十一日之流動負債部分(經審核)	170,040
估算融資成本	7,845
出售附屬公司(附註20)	<u>(177,885)</u>
於二零一三年六月三十日之流動負債部分(未經審核)	<u><u>-</u></u>

票據之有效年利率為12.12厘。

20. 出售附屬公司

Master Base Group

本集團於二零一三年五月三十一日以代價200,000港元出售全資附屬公司Master Base。出售Master Base的收益約77,838,000港元於簡明綜合收入報表確認。出售Master Base及其附屬公司的影響概述如下：

所出售負債淨額：

	千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	63,205
租賃土地及土地使用權	8,445
遞延產品開發成本	333
按公平值經損益入賬之金融資產	3,041
存貨	22,772
應收賬款及應收票據	13,230
預付款項、按金及其他應收款項	7,435
現金及現金等價物	35,249
應付賬款	(21,501)
應計費用、已收按金及其他應付款項	(25,289)
稅項撥備	(700)
融資租賃承擔	(220)
長期服務金撥備	(1,815)
承兌票據	(177,885)
遞延稅項負債	<u>(5,426)</u>
	(79,126)
出售附屬公司時重新分類匯兌差額	<u>1,488</u>
	(77,638)
出售已終止業務收益(附註10)	<u>77,838</u>
以現金償付的總代價	<u><u>200</u></u>

出售附屬公司後，先前於權益確認的相關物業重估儲備轉至累計虧損。

天鵝灣集團

本集團於二零一三年五月三十日以代價人民幣85,100,000元(相當於107,055,800港元)出售海南白馬天鵝灣置業有限公司(「天鵝灣」)及其附屬公司。出售天鵝灣集團的收益約23,513,000港元於簡明綜合收入報表確認。出售附屬公司的影響概述如下：

所出售資產淨值：

	千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	35,091
發展中物業	1,069,976
預付款項、按金及其他應收款項	492,758
現金及現金等價物	7,673
受限制現金	9,779
可退回稅項	8,688
應付賬款	(4,257)
應計費用、已收按金及其他應付款項	(815,491)
銀行借款	(321,042)
遞延稅項負債	(114,219)
非控股權益	(276,717)
	<u>92,239</u>
出售附屬公司時重新分類匯兌差額	(8,749)
出售直接應佔成本	<u>53</u>
	<u>83,543</u>
出售附屬公司收益	<u>23,513</u>
	<u><u>107,056</u></u>

21. 資本承擔

	於	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
資本承擔(已訂約但未撥備)：		
向一間附屬公司注資	10,494	10,352
向一間聯營公司注資	33,021	32,575
發展中物業建築開支	566,879	554,200
	<u>610,394</u>	<u>597,127</u>
資本承擔(已授權但未訂約)：		
發展中物業建築開支	762,825	906,148
	<u>762,825</u>	<u>906,148</u>
	<u><u>1,373,219</u></u>	<u><u>1,503,275</u></u>

22. 資產抵押及或然負債

	於	
	二零一三年	二零一二年
	六月三十日	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：

一本集團部分物業單位買家之按揭融資(附註(a))	<u>141,548</u>	<u>111,737</u>
--------------------------	----------------	----------------

附註：

- (a) 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。於二零一三年六月三十日，141,548,000港元(二零一二年十二月三十一日：111,737,000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。

23. 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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
短期福利	1,637	1,609
離職後福利	<u>37</u>	<u>36</u>
	<u>1,674</u>	<u>1,645</u>

(b) 關聯人士交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
付予關聯人士的租金		
關聯公司：		
廣州市荔灣汽車制配廠有限公司(附註(a))	4,503	-
給予關聯人士貸款之利息收入		
聯營公司：		
廣州新天房地產發展有限公司(附註(b))	<u>5,814</u>	<u>-</u>

(c) 與關聯人士之結餘：

	於	
	二零一三年	二零一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
應收/(應付)關聯人士之結餘		
— 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(附註(b)及(e))	280,168	454,291
關聯公司：		
廣州市荔灣汽車制配廠有限公司(附註(c)及(e))	4,133	-
— 計入應計費用、已收按金及其他應付款項		
聯營公司：		
廣州新天房地產發展有限公司(附註(d))	<u>(389,681)</u>	<u>(384,688)</u>

附註：

- (a) 租金乃付予本公司附屬公司董事擁有實益權益的關聯公司。
- (b) 應收聯營公司結餘為無抵押及須於截至二零一三年十二月三十一日止年度償還，其中約232,029,000港元(二零一二年十二月三十一日：415,043,000港元)按每年5%計息。
- (c) 應收關聯公司之結餘為無抵押、免息及無還款期。
- (d) 應付聯營公司結餘為無抵押、免息及無還款期。
- (e) 未有就該結餘計提減值撥備。

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(「原收購事項」)。截至二零一三年六月三十日止六個月(「報告期間」)，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)重組了若干業務及項目，務求將業務精簡至較偏重中國一線城市的物業業務。

為降低所面臨海南省住宅業的風險，本集團分別於二零一二年十二月二十日及二零一三年一月二十五日訂立協議出售天鵝灣及譽海灣項目公司。二零一三年五月完成天鵝灣出售事項。本集團根據中國法律法規的相關規定正在著手譽海灣出售事項，預計於二零一三年第三季度完成。

本集團亦於二零一三年四月十二日訂立協議出售Master Base Limited，該公司從事電子產品營運、買賣商品及上市證券以及提供貸款融資。二零一三年五月完成出售事項。

由於市場競爭加劇，本集團於二零一三年五月十六日訂立協議出售廣州君譽酒店投資有限公司(主要資產為廣州天河新天希爾頓酒店)，以集中本集團房地產業務資源。截至本報告日期，本集團已收取首兩期代價共約人民幣203,000,000元。根據協議條款，預計於二零一四年第二季度完成出售事項。

上述出售事項完成後，本集團在廣州從事(i)房地產開發；(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

收益及毛利

於報告期間，本集團錄得持續業務未經審核綜合收益及毛利分別為276,300,000港元及35,200,000港元，而截至二零一二年六月三十日止六個月(「前一期間」)分別約為46,100,000港元及9,100,000港元。

物業發展、管理及投資

報告期間，物業開發業務錄得收益258,300,000港元(前一期間：31,700,000港元)，其中162,700,000港元及95,600,000港元分別來自持續交付海口譽海灣住宅單位及車位及出售廣州上譽花園及南湖山莊第一期所剩若干別墅及車位。

報告期間，本集團投資物業及車位租金收入減至6,500,000港元(前一期間：9,800,000港元)，是由於二零一二年初出售東鳴軒幾乎所有商業單位及天倫花園的空置商業單位增加所致。

本集團於二零一二年四月開展物業管理業務，報告期間錄得收益11,600,000港元，而前一期間錄得4,600,000港元。其中，分租及管理費收入11,300,000港元來自租用商用物業的租戶。

報告期間，物業開發、投資及管理業務錄得毛利35,200,000港元，整體毛利率為12.7%，而前一期間錄得毛利9,100,000港元，整體毛利率為19.7%。計及原收購事項的收購成本、後續發展成本及減值虧損撥備後，譽海灣交付住宅單位及上譽花園銷售剩餘別墅及車位僅錄得微薄的毛利率。報告期間租金收入減少亦導致整體毛利率降低。

分銷成本

報告期間，分銷成本為22,800,000港元，其中16,500,000港元及5,900,000港元分別來自海南項目及廣州新天半山的營銷活動。前一期間，大部分分銷成本與海南項目有關。

行政及其他經營開支

報告期間錄得行政及其他經營開支總額44,700,000港元(前一期間：56,200,000港元)，是由於增聘員工及報告期間(其中包括)多項出售交易所用的法律及專業開支增加所致，但被折舊支出及其他雜項經營開支減少所抵銷。

出售附屬公司收益

該金額指出售海南天鵝灣項目公司產生的收益，而譽海灣項目一旦完成出售，所得損益預計於下半年入賬。出售詳情載於二零一三年三月二十一日致股東之通函。

出售投資物業之虧損

前一期間，本集團出售東鳴軒幾乎所有商業單位。二零一三年四月，本集團初步訂立合約出售天倫花園地庫，以便為本集團保留更多現金。其後，本集團與買家終止合約，待時機成熟再轉售整個物業。

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廣州市天河區CBD的高端住宅項目林和村重建項目。本集團應佔該家擁有30%權益項目公司的虧損從前一期間的1,300,000港元增至報告期間的8,500,000港元。二零一二年第四季度開始預售後產生更多開支。

物業組合之減值虧損及公平值變動

報告期間，廣州投資物業經專業獨立之合資格估值師重估後錄得重估虧絀4,400,000港元。前一期間，計提海南項目減值損失撥備93,900,000港元，我們的投資物業組合錄得重估虧損21,500,000港元。

衍生金融工具之公平值變動

根據適用會計準則，本集團就原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，獨立專業之合資格估值師重估後，年內錄得公平值虧絀33,400,000港元(二零一二年：58,600,000港元)。

融資成本

為原收購事項而發行的可換股票據應佔融資成本合共74,300,000港元(二零一二年：72,900,000港元)。期內，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54,000,000港元(二零一二年：26,400,000港元)。

已終止業務收益／虧損

根據適用會計準則，酒店營運、電子產品營運、買賣商品及上市證券以及提供貸款融資的業績於全面收入報表分類及列為單獨項目。

酒店營運

報告期間，本集團錄得房租、餐飲及其他配套服務總收益101,900,000港元(前一期間：83,600,000港元)。市場競爭加劇，管理公司及本集團致力提高入住率，每間客房平均夜間房租保持約人民幣810元的穩定水平，但仍大幅低於競爭者。平均入住率由前一期間的47%升至報告期間的63%。結果錄得毛利23,900,000港元(前一期間：11,200,000港元)。

扣除折舊及攤銷開支38,100,000港元、融資成本23,800,000港元及一次性雜項收入32,500,000港元後，錄得稅後虧損3,200,000港元(前一期間：虧損67,600,000港元)。

預計於二零一四年第二季度錄得出售酒店營運產生之損益。出售詳情載於二零一三年六月二十六日致股東之通函。

電子產品、股票及商品投資業務

製造業務環境仍具挑戰性。五個月期間錄得業務分部收益、毛利率及稅後淨虧損分別95,100,000港元、18.7%及23,000,000港元，而前一期間分別為127,600,000港元、20.1%及20,400,000港元。本集團於二零一三年五月完成該等業務分部之出售，錄得出售收益77,800,000港元。

稅項

報告期間錄得稅項支出6,900,000港元，而前一期間錄得稅項抵免是由於回撥物業估值虧絀所產生之遞延稅項所致。

本公司擁有人應佔期間虧損

經營開支因重組活動而大幅減少，錄得出售附屬公司收益。由於投資物業及衍生金融工具公平值之不利變動減少，加上再無物業組合減值損失撥備，本公司擁有人應佔虧損由前一期間的304,400,000港元大幅減至報告期間的76,800,000港元。

前景

二零一三年，全球經濟發展依然複雜。在上半年，美國失業問題和房地產市場初步有好轉跡象，美國聯儲局因而表示會減退量化寬鬆政策，預期此變化會不時為環球金融市場帶來震盪。而歐洲受著主權債務危機持續，經濟增長

仍然呆滯。日本則因貨幣刺激政策，金融市場直接受惠，惟其對實體經濟效用，尚待觀察。資金從新興國家流走明顯，增加此等國家其經濟下行壓力。

國內銀行環境亦於本報告期間末，因中國人民銀行拒絕即時將流動資金注入系統，而面對小規模的流動資金危機，隔夜銀行同業貸款利率一度曾經飆升至歷史新高。加上受到環球經濟變化影響，近期的中國經濟數據(包括國內生產總值指數)已指出中國的經濟偏弱勢，使人們更憂慮下半年進一步的增長放緩。儘管如此，消費價格指數數字呈現通脹受控的良好跡象，允許中央政府加強調控政策支持中國經濟的靈活性，以及為中國經濟增長模式進行結構性改革，確保日後更均衡及可持續的發展。中國經濟的持續發展由城鎮化及家庭收入增長帶動，中國的城鎮化仍有很大的空間，這意味房屋需求將長期增長。家庭收入方面仍持續改善，家庭可支配收入的上升潛力仍然巨大，此將轉而增加有能力購買私人房屋的家庭數目。

房地產市場在上半年繼續由政府政策主導。最近一輪頒佈的措施，內容包括規定地方政府負責控制其各自司法權區內的樓價、嚴格推行資本利得稅及購房限制、提高非首次置房者的按揭首付款比例和貸款利率等等。儘管有新措施，本年第二季的平均樓價自二零一二年中起連續十三個月錄得升幅，主要歸因於釋放壓抑的需求，惟升幅於上述措施頒佈後已有所放緩。而本集團總部位處的廣州，房地產業雖然同樣受到嚴厲控制，但本地需求仍然強勁。按國家統計局統計，截止七月底一手和二手樓價與去年同比漲幅分別為17%和10%左右。因此，可預期本年剩下的時間，有關當局會繼續嚴厲執行現有的房價控制政策。

本集團位處廣州白雲區南湖板塊、背山面湖的高檔豪華住宅別墅項目「新天半山」正在開發中，高層住宅部分已獲得預售證。合同銷售價格理想，銷情則因政策影響而比預期慢，惟此沒有動搖我們對此項目之信心，因為鄰近地塊拍賣，最近出現新的高價成交。下半年，我們將會調整行銷策略，加快合同銷售和現金回籠。另外，本集團與新鴻基地產合作開發的林和村舊村改造項目，「峻林」首期預售單位已經售罄。此位處廣州天河區商圈、毗鄰廣州東火車站的項目，現正密鑼緊鼓、籌備即將推出新一期之預售。

於本報告期間，本集團還進行了一系列重組和項目出售，包括把非核心的電子產品業務和盈利能力較差的海南住宅和希爾頓酒店項目等出售。下半年將會致力完成相關出售的法規程序，繼續整合資產負債表，再加上配合發售新

天半山和其他項目，本集團將在更雄厚的資金和基礎上，專注推進和落實新的城市更新項目、以及物色其他收購機會，致力為股東在可見未來帶來豐厚成果。

流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團資產總值約為6,866,800,000港元(二零一二年十二月三十一日：約8,526,400,000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522,500,000港元(二零一二年十二月三十一日：約865,600,000港元)及約6,344,300,000港元(二零一二年十二月三十一日：約7,660,800,000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。於二零一三年六月三十日，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。本集團於二零一三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92.4%(二零一二年十二月三十一日：89.8%)。於二零一三年六月三十日，人民幣1,099,300,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,490,000,000元)之銀行借貸(包括分類為持作出售之資產的相關負債的貸款)之利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動，而人民幣258,800,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣408,800,000元)之其他借貸則以固定利率計息。二零一二年十二月三十一日，人民幣8,200,000元之其他借貸免息，已於報告期間悉數償還。

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1.2508港元兌人民幣1元及1.258港元兌人民幣1元。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團總額約為4,007,400,000港元(二零一二年十二月三十一日：5,034,900,000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538,400,000港元(二零一二年十二月三十一日：683,100,000港元)、發展中物業約1,454,900,000港元(二零一二年十二月三十一日：2,328,200,000港元)、投資物業約322,300,000港元(二零一二年十二月三十一日：321,200,000港元)、物業、廠房及設備約587,700,000港元(二零一二年十二月三十一日：596,900,000港元)及土地使用權約1,104,100,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,105,500,000港元)。

僱員人數及薪酬

於二零一三年六月三十日，本集團僱用約652名員工(二零一二年十二月三十一日：1,875名)，其中約646人駐中國內地，6人駐香港。僱員人數大幅減少是由於完成出售Master Base Limited及海南白馬天鵝灣置業有限公司。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。

報告期間通過採納新購股權計劃的決議案。新購股權計劃的詳情載於二零一三年四月十七日通函之附錄二。概無根據新計劃授出購股權。

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二零一三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二零一三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23。

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，本公司獨立非執行董事張仲良先生並非按固定任期獲委任，已於二零一三年一月三十一日辭任。二零一三年六月三十日，本公司三名獨立非執行董事盧偉雄先生、彭婉珊女士及陳之望先生之任期為兩年。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。

審閱賬目

本公司及其附屬公司截至二零一三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二零一三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，二零一三年八月三十日

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盧偉雄先生、彭婉珊小姐及陳之望先生組成。