

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)

二零一七年年中期業績公佈

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」)截至二零一七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：

簡明綜合損益及其他全面收入報表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	365,734	123,578
銷售及收入成本		<u>(287,624)</u>	<u>(96,975)</u>
毛利		78,110	26,603
其他收益及收入淨額	6	16,588	4,884
分銷成本		(5,510)	(5,260)
行政及其他經營開支		(27,914)	(18,920)
分佔一間聯營公司之溢利／(虧損)		19,219	(24,743)
持作出售之已落成物業的減值虧損		—	(316)
撥回發展中物業之減值虧損		36,796	19,156
出售投資物業虧損		(10,948)	—
投資物業之公平值變動		(4,418)	(37,778)
衍生金融工具之公平值變動		—	(4,830)
融資成本	7	<u>(9,250)</u>	<u>(55,296)</u>

* 僅供識別

		截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
除所得稅前溢利／(虧損)	8	92,673	(96,500)
所得稅開支	9	<u>(68,078)</u>	<u>(466)</u>
期間溢利／(虧損)		<u>24,595</u>	<u>(96,966)</u>
下列人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		26,058	(96,966)
非控股權益		<u>(1,463)</u>	<u>—</u>
		<u>24,595</u>	<u>(96,966)</u>
其他全面虧損			
隨後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務之財務報表之匯兌虧損		<u>(13,407)</u>	<u>(49,673)</u>
期間其他全面虧損		<u>(13,407)</u>	<u>(49,673)</u>
期間全面收入／(虧損)總額		<u>11,188</u>	<u>(146,639)</u>
下列人士應佔全面收入／			
(虧損)總額：			
本公司擁有人		12,651	(146,639)
非控股權益		<u>(1,463)</u>	<u>—</u>
		<u>11,188</u>	<u>(146,639)</u>
每股盈利／(虧損)	10		
基本		0.253分	(2.017分)
攤薄		<u>0.253分</u>	<u>(2.017分)</u>

簡明綜合財政狀況表

		於	
		二零一七年	二零一六年
		六月三十日	十二月
	附註	人民幣千元	三十一日
		(未經審核)	人民幣千元
			(經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		723,000	725,000
廠房及設備		3,080	2,074
於一間聯營公司之權益		492,053	510,835
可供出售金融資產		1,000	1,000
遞延稅項資產		11,256	10,400
		<u>1,230,389</u>	<u>1,249,309</u>
流動資產			
發展中物業		1,491,241	1,299,920
持作出售之已竣工物業		230,611	355,407
應收賬款	11	9,914	13,077
預付款項、按金及其他應收款項	12	102,554	119,934
可退回稅項		35,375	7,924
以公平值計入損益的金融資產		10,000	140,000
現金及現金等價物		200,099	241,239
		<u>2,079,794</u>	<u>2,177,501</u>
分類為持作出售之資產	13	<u>—</u>	<u>210,000</u>
		<u><u>2,079,794</u></u>	<u><u>2,387,501</u></u>

		於	二零一六年
		二零一七年	十二月
		六月三十日	三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
流動負債			
應付賬款	14	(109,627)	(98,431)
應計費用及其他應付款項	15	(664,462)	(1,015,978)
稅項撥備		(239,875)	(161,501)
借款		(236,854)	(124,548)
		<u>(1,250,818)</u>	<u>(1,400,458)</u>
流動資產淨值		<u>828,976</u>	<u>987,043</u>
總資產減流動負債		<u>2,059,365</u>	<u>2,236,352</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		(213,591)	(286,266)
借款		-	(120,500)
		<u>(213,591)</u>	<u>(406,766)</u>
資產淨值		<u><u>1,845,774</u></u>	<u><u>1,829,586</u></u>
權益			
股本	16	37,628	37,628
儲備		<u>1,784,418</u>	<u>1,771,767</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,822,046</u>	<u>1,809,395</u>
非控股權益		<u>23,728</u>	<u>20,191</u>
權益總額		<u><u>1,845,774</u></u>	<u><u>1,829,586</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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披露於年報中公司資料一節。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。

2. 編製基準

截至二零一七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及鄭鄭會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。有關鄭鄭會計師事務所致董事會的獨立審閱報告列載於二零一七年年中期報告。

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。中期財務報表於二零一七年八月三十一日批准許可發出。

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，並應連同本集團二零一六年年報財務報表一併細閱。於二零一七年三月三十日的核數師報告中，核數師就此等財務報表無保留意見。

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二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，惟下文附註3所載者除外。

3. 採納經修訂香港財務報告準則

除下述者外，截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策與編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

於本期間，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂，其於二零一七年一月一日或之後開始之會計期間強制生效：

香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	確認未變現虧損之遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂本	二零一四年至二零一六年週期之年度 改進之一部份

採納此等經修訂香港財務報告準則對本集團之簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團並未提早採用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋。

4. 分部資料

執行董事已識別本集團以下三個（二零一六年：三個）產品及服務系列作為經營分部：

- (a) 物業發展，包括銷售已竣工之物業；
- (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。

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。

截至二零一七年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部收益				
外界收益	<u>350,744</u>	<u>11,375</u>	<u>3,615</u>	<u>365,734</u>
可報告分部溢利／(虧損)	<u>91,438</u>	<u>(9,667)</u>	<u>62</u>	<u>81,833</u>

截至二零一六年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部收益				
外界收益	<u>108,097</u>	<u>13,027</u>	<u>2,454</u>	<u>123,578</u>
可報告分部溢利／(虧損)	<u>29,782</u>	<u>(30,459)</u>	<u>(524)</u>	<u>(1,201)</u>

於二零一七年六月三十日（未經審核）

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部資產	<u>1,833,491</u>	<u>835,884</u>	<u>3,079</u>	<u>2,672,454</u>
可報告分部負債	<u>(658,222)</u>	<u>(278,345)</u>	<u>(925)</u>	<u>(937,492)</u>

於二零一六年十二月三十一日（經審核）

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部資產	<u>1,894,375</u>	<u>945,753</u>	<u>10,895</u>	<u>2,851,023</u>
可報告分部負債	<u>(788,120)</u>	<u>(477,420)</u>	<u>(3,101)</u>	<u>(1,268,641)</u>

本集團之經營分部之呈列總金額與簡明綜合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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
可報告分部溢利／(虧損)	81,833	(1,201)
應佔一間聯營公司之溢利／(虧損)	19,219	(24,743)
衍生金融工具之公平值變動	-	(4,830)
融資成本	(9,250)	(55,296)
所得稅開支	(68,078)	(466)
未分配開支	(14,955)	(12,498)
未分配收入	15,826	2,068
期間溢利／(虧損)	<u>24,595</u>	<u>(96,966)</u>

本集團來自外界客戶之收益及其非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項資產）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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
香港（業務所在地）(附註(a))	-	-
中國內地	<u>365,734</u>	<u>123,578</u>
總計	<u>365,734</u>	<u>123,578</u>

非流動資產（可供出售金融資產及遞延稅項資產除外）：

	於	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
香港（業務所在地）（附註(a)）	25	116
中國內地	<u>1,218,108</u>	<u>1,237,793</u>
總計	<u>1,218,133</u>	<u>1,237,909</u>

附註：

(a) 業務所在地乃根據中央管理層位處所在釐定。

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。非流動資產及聯營公司權益所在地理位置分別以資產之實際位置及經營業務之實際地點為基準。

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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	350,744	108,097
物業管理費	3,615	2,454
投資物業之租金收入總額	<u>11,375</u>	<u>13,027</u>
總計	<u>365,734</u>	<u>123,578</u>

6. 其他收益及收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (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	530	445
給予聯營公司貸款之利息收入	75	291
其他利息收入	1,055	—
管理費收入	24	91
撥回補償支出超額撥備	—	2,807
其他	843	512
其他收入淨額		
匯兌收益	14,061	738
總計	16,588	4,884

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借貸之利息，總額	6,488	18,000
減：資本化為發展中物業之金額	—	9,048
銀行借貸之利息，淨額	6,488	8,952
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	2,762	1,213
可換股票據之利息	—	45,131
	9,250	55,296

8. 除所得稅前溢利／(虧損)

截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

除所得稅前溢利／(虧損) 已扣除／(計入)：

已售物業成本	275,913	84,531
物業投資成本	1,517	1,463
物業管理成本	3,210	2,819
營業稅及其他徵費	6,984	8,162
廠房及設備折舊	20	452
土地及樓宇之經營租賃支出	1,171	465
投資物業租金收入減直接開支 (附註(a))	(11,375)	(13,027)
	<u>275,913</u>	<u>84,531</u>

附註：

(a) 投資物業租金收入

截至二零一七年及二零一六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

截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

即期稅項

中國－企業所得稅		
－期間稅項	(66,079)	(3,615)
中國－土地增值稅		
－期間稅項	(75,522)	(8,858)
－過往年度撥備不足	-	(6,963)
	<u>(75,522)</u>	<u>(15,821)</u>
遞延稅項		
－期間稅項	73,523	18,970
所得稅開支總額	<u>(68,078)</u>	<u>(466)</u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按16.5%（二零一六年：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稅率25%（二零一六年：25%）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（包括土地使用權租賃支出及所有物業發展開支），按累進稅率30%至60%徵收。

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繳納此項預扣稅。於二零一七年六月三十日，本集團並無就其中國附屬公司之盈利作預扣稅撥備，因本集團並無即時計劃分派旗下中國附屬公司由二零零八年一月一日至二零一七年六月三十日期間賺獲之盈利。

10. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）乃根據期內本公司擁有人應佔溢利／（虧損）約人民幣26,058,000元（二零一六年：虧損約人民幣96,966,000元）及已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股（二零一六年：4,806,341,683股）計算。

每股攤薄盈利／（虧損）

於截至二零一七年六月三十日止期間並無潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

由於轉換可換股票據具有反攤薄影響，故並無呈列截至二零一六年六月三十日止期間之每股攤薄虧損。

11. 應收賬款

	於	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	11,414	15,230
減：已確認應收賬款減值撥備	1,500	2,153
應收賬款－淨值	<u>9,914</u>	<u>13,077</u>

董事認為應收賬款之公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於經查察後該等款項均於短期內到期。

應收賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	6,441	11,647
91至180日	510	12
181至365日	2,802	1,418
超過365日	161	—
	<u>9,914</u>	<u>13,077</u>

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
按金	3,778	4,210
預付款項	17,971	28,948
其他應收款項 (附註(a))	80,805	86,776
	<u>102,554</u>	<u>119,934</u>

附註：

- (a) 於二零一七年六月三十日，其他應收款項包括應收一間聯營公司的利息約人民幣53,700,000元(二零一六年：人民幣53,700,000元)。預期結餘約於報告後十二月內收回。

13. 分類為持作出售之資產

天倫花園之商用單位

於二零一六年八月一日，本集團就出售廣州建陽房地產發展有限公司的投資物業(「天倫花園」)之商業單位訂立協議。於二零一六年十二月三十一日，天倫花園的賬面值為人民幣210,000,000元，乃基於相關買賣協議所載協定代價而釐定。該出售詳情載於二零一六年八月一日發出的公佈。截至二零一七年六月三十日，該項出售已完成及相關詳情載於二零一七年五月十九日之公告。

14. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	109,627	98,431
91至180日	-	-
超過365日	-	-
	<u>109,627</u>	<u>98,431</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

	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
已收按金 (附註(a))	9,309	135,024
客戶預付款	353,134	532,408
應計費用	10,886	15,107
其他應付款項 (附註(b)及(c))	291,133	333,439
	<u>664,462</u>	<u>1,015,978</u>

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，已收按金金額包括來自天倫花園買方首期及第二期付款約人民幣125,810,000元。
- (b) 於二零一七年六月三十日，其他應付款項包括應付聯營公司之款項約人民幣232,562,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣272,628,000元)，為無抵押、免息且無還款期，惟其中約人民幣60,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣60,000,000元)按年息4%計息，且須於要求時償還。
- (c) 於二零一七年六月三十日，應付本公司執行董事張高濱先生的款項約人民幣29,851,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣27,105,000元)為無抵押、免息及無還款期。

16. 股本

	二零一七年六月三十日		於 二零一六年十二月三十一日	
	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

	二零一七年六月三十日			於 二零一六年十二月三十一日		
	股份數目	千港元	人民幣千元	股份數目	千港元	人民幣千元
已發行及繳足： 每股面值0.004 港元之普通股						
於一月一日	10,293,136,554	41,173	37,628	3,808,742,615	15,235	14,384
獲行使可換股票據	-	-	-	6,484,393,939	25,938	23,244
於二零一七年六月三十日 及二零一六年十二月 三十一日	10,293,136,554	41,173	37,628	10,293,136,554	41,173	37,628

17. 資本承擔

	於	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本承擔 (已訂約但未撥備)：		
向附屬公司注資	38,260	33,270
向一間聯營公司注資	26,249	26,249
發展中物業建築成本	311,762	383,217
	376,271	442,736
資本承擔 (已授權但未訂約)：		
發展中物業建築成本	98,000	91,931
	474,271	534,667

18. 金融擔保

	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
就本集團部分物業單位買家之 按揭融資提供之擔保(附註(a))	169,360	240,680

附註：

- (a) 本集團已與若干金融機構合作，為其物業買家安排按揭貸款融資及提供擔保以確保相關買家的還款責任。於二零一七年六月三十日，人民幣169,360,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣240,680,000元）之未償還擔保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所有權後一年內；及(ii)物業買家清還相關按揭貸款。

根據擔保條款，倘該等買家支付按揭款項時出現違規，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任何應計利息及罰款，而本集團有權取得有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保自抵押人授出按揭貸款日期開始。董事認為買家拖欠付款的可能性甚微，故按公平值計算的財務擔保並不重大。

19. 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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	2,009	1,135
離職後福利	27	26
	2,036	1,161

(b) 關聯人士交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
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(a))	75	291
就往來賬付予關聯人士之利息		
聯營公司：		
廣州新天房地產發展有限公司 (附註(c))	(1,207)	(1,213)
來自關聯人士之管理費收入		
聯營公司：		
廣州新天房地產發展有限公司 (附註(e))	24	91
付予關聯人士之租金支出		
關聯公司：		
天倫控股有限公司 (附註(g))	(821)	(266)
付予關聯公司之樓宇管理費		
關聯公司：		
廣州天倫物業管理有限公司 (附註(g))	<u>(1,349)</u>	<u>(1,827)</u>

(c) 與關聯人士之結餘：

	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (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(d))	53,700	53,700
— 計入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 (附註(c))	(232,562)	(272,628)
關聯公司：		
天倫控股有限公司 (附註(f))	(133)	(133)
廣州天倫物業管理有限公司 (附註(f))	(3,639)	(2,291)
執行董事：		
張高濱先生 (附註(f))	<u>(29,851)</u>	<u>(27,105)</u>

附註：

- (a) 應收聯營公司結餘無抵押，按每年5%計息。該筆款項已於二零一五年十二月三十一日止年度償還。
- (b) 截至二零一七年六月三十日止期間及截至二零一六年十二月三十一日止年度，應收聯營公司結餘為無抵押、免息及須償還。
- (c) 截至二零一七年六月三十日止期間及截至二零一六年十二月三十一日止年度，應付聯營公司結餘為無抵押、免息及無還款期，惟約人民幣60,000,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣60,000,000元）按每年4%計息及於要求時償還除外。
- (d) 未有就該等結餘計提減值撥備。
- (e) 來自一間聯營公司的管理費收入按協商價值收取。
- (f) 於截至二零一七年六月三十日止期間，應付關聯公司及執行董事之結餘為無抵押、免息及無還款條款。
- (g) 付予關聯公司之租金支出及管理費乃按協定價值收取。

管理層之討論及分析

業務及財務回顧

概覽

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，本公司完成自Talent Trend Holdings Limited（「Talent Trend」）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」）。過往年度，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的物業業務。本集團目前在中國從事(i)房地產發展、(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司已從有關部門及本公司獨立股東取得批准，將價值2,139.85百萬港元之未兌換可換股票據（就原收購事項而發行）全面兌換為本公司之普通股。自於二零一六年六月三日全面兌換後，本公司之資本基礎大幅擴闊。

收益及毛利

截至二零一七年六月三十日止六個月（「報告期間」），本集團錄得未經審核綜合收益及毛利分別為人民幣365.7百萬元及人民幣78.1百萬元，而截至二零一六年六月三十日止六個月（「前一期間」）的收益及毛利分別為人民幣123.6百萬元及人民幣26.6百萬元。

於報告期間，收益人民幣340.2百萬元（前一期間：人民幣100.1百萬元）乃錄自繼續交付總建築面積約10,700平方米之新落成豪華別墅及新天半山高端住宅單位（前一期間：3,400平方米），而出售其他持作出售物業的收益為人民幣10.5百萬元（前一期間：人民幣8.0百萬元）。於報告期間，自總建築面積約4,900平方米（前一期間：11,800平方米）所錄得的訂約銷售額減至約人民幣203.8百萬元（前一期間：人民幣346.3百萬元）。C區及D區餘下可供出售的住宅單位減少，但訂約銷售的單位價格更高。

於報告期間，位於站西鞋城的天倫鞋業交易中心（一幢十層高的綜合樓宇）錄得的租金收入及物業管理費收入合共為人民幣10.6百萬元（前一期間：人民幣11.6百萬元）。

本集團其他物業產生的租金收入及物業管理費合共為人民幣4.4百萬元（前一期間：人民幣3.9百萬元）。

經計及原收購事項的成本、後續開發成本及過往年度的減值虧損撥備淨額後，錄得毛利人民幣78.1百萬元及毛利率21.4%（前一期間：毛利人民幣26.6百萬元及毛利率21.5%）。

分銷成本

新天半山的市場推廣使用了相若的資源，因此錄得分銷成本人民幣5.5百萬元（前一期間：人民幣5.3百萬元）。

行政及其他經營開支

行政開支為人民幣27.9百萬元，而前一期間的為人民幣18.9百萬元。有關增加乃由於開展物流物業項目以及舊項目相關補償增加。

分佔一間聯營公司之溢利／（虧損）

林和村重建項目是一項舊村改造項目，位於廣州天河中央商貿區，毗鄰廣州火車東站。該項目由本集團及新鴻基地產集團分別持有30%及70%權益的聯營公司進行。

該項目前兩期的發展已完成，且相關住宅及商業單位大部分已於過往年度售出。由於撥回去年超額撥備的所得稅，稅後溢利已於該聯營公司賬簿中列賬。經計及原收購事項的成本，本集團錄得分佔溢利人民幣19.2百萬元（前一期間：虧損人民幣24.7百萬元）。

出售投資物業之虧損

天倫花園商業物業的出售事項已於報告期間完成。經計及增值稅人民幣10.9百萬元後錄得虧損人民幣10.9百萬元。

撥回物業組合之減值虧損及公平值變動

我們的投資物業因重估後的天倫鞋業交易中心而錄得重估虧絀人民幣4.4百萬元（前一期間：虧絀人民幣18.2百萬元）。本集團改變其租戶組合以及通過推出激勵計劃有效挽留租戶。另外，天倫花園商業單位應佔的重估虧絀人民幣17.7百萬元不再存在，因其出售事項已於報告期內完成。

至於我們的住宅項目新天半山，花園及景觀工程、沿山超大豪華別墅及示範單位的精裝修仍在進行中。經計及廣州物業市場的氣氛、合約銷售進度、售價上升、將產生的進一步開發成本以及最近的重估後，我們就已竣工持作出售物業及發展中物業錄得撥回過往撥備的減值虧損人民幣36.8百萬元（前一期間：人民幣19.2百萬元）。

上述重估乃由一名獨立合資格專業估值師進行。

衍生金融工具之公平值變動

所有就原收購事項發行的未兌換可換股票據已於前一期間全面兌換為本公司普通股。前一期間錄得公平值虧絀人民幣4.8百萬元，而報告期間再無產生支出。

融資成本

銀行及其他借款產生的融資成本減至人民幣9.3百萬元（前一期間：人民幣10.2百萬元），乃由於報告期間的平均未償還銀行借款結餘減少。可換股票據於前一期間全面兌換後，再無就其錄得估算融資成本。

所得稅開支

於報告期間錄得所得稅開支人民幣68,078,000元，而前一期間的所得稅開支為人民幣466,000元。已根據確認新天半山收益以及出售天倫花園而增加企業所得稅及土地增值稅撥備淨額。往年提撥的遞延所得稅用於抵銷相應的稅項開支。

本公司擁有人應佔期間溢利／（虧損）

由於上述因素，報告期間錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣26.1百萬元（前一期間：虧損人民幣97.0百萬元）。

前景

展望今年餘下時間，隨著物業市場的控制收緊，預期我們的合約銷售速度將會減慢。儘管如此，我們正在尋求方法推動新天半山的合約銷售。我們亦正在籌備於今年第四季度隆重推出其市場罕有的B區豪華別墅。

於今年初，我們與著名的廣東林安物流集團的創辦人合作以擴展至物流業的物業開發。我們於江蘇省揚州市總建築面積超過100,000平方米的首個物流項目正在建設及開發中。我們預計於接近今年年底時開始其營銷活動。此外，我們正積極尋求及評估任何具有良好潛力的物流項目新機會。

未兌換的可換股票據全面兌換後，本集團保持較低的債務比率以及均衡的物業組合，因而處於有利位置以進行進一步擴張，亦能夠抵禦物業及信貸市場中的不明朗因素。

流動資金及財務資源

於二零一七年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣3,310.2百萬元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣3,636.8百萬元），由權益總額及負債總額分別約人民幣1,845.8百萬元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,829.6百萬元）及約人民幣1,464.4百萬元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,807.2百萬元）撥資。

本集團之借貸均以人民幣計值。銀行結餘及現金主要以人民幣計值。於二零一七年六月三十日，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3,100.0百萬港元及160.0百萬港元之可換股票據及承兌票據，作為一部分代價。所有未轉換可換股票據已於二零一六年六月三日轉換為本公司普通股。本集團於二零一七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44.2%（二零一六年十二月三十一日：49.7%）。於二零一七年六月三十日，人民幣236.9百萬元（二零一六年十二月三十一日：人民幣245.0百萬元）之銀行借款及其他借貸乃按固定利率計息。

外匯風險

本集團的收益與生產及採購成本主要以人民幣計值。因此，本集團並無面對任何其他重大外匯風險。報告期間之簡明綜合財務報表，分別採用平均匯率及收市匯率1.1306港元兌人民幣1元及1.1504港元兌人民幣1元。

資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團總額約為人民幣686百萬元（二零一六年十二月三十一日：人民幣688百萬元）之若干資產（即投資物業）已抵押予銀行以取得一般銀行融資。

僱員人數及薪酬

於二零一七年六月三十日，本集團僱用約196名員工（二零一六年十二月三十一日：191名），其中約193人駐中國內地及3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。

二零一三年五月二十日舉行的股東大會批准採納新購股權計劃。於報告期間，並無授出新購股權。

資本承擔及財務擔保

有關資本承擔及財務擔保之詳情分別載於簡明綜合財務報表附註17及18。

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二零一七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二零一七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

報告期間之關連及關聯人士交易詳情載於簡明綜合財務報表附註19。

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。

審閱賬面

本公司及其附屬公司截至二零一七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二零一七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
張高濱

香港，二零一七年八月三十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事張高濱先生及羅章冠先生，以及獨立非執行董事盧偉雄先生、陳之望先生及麥耀棠先生組成。