

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，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



WAYTUNG GLOBAL GROUP LIMITED

(滙通天下集團有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：21)

截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績公佈

滙通天下集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「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，連同二零一一年同期之經選定解釋附註及比較資料如下：

簡明綜合全面收益報表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
營業額	3	6,972	7,737
持作買賣投資之公平價值變動		35	(181)
投資物業之公平價值變動		(2,108)	(131)
其他經營收入		134	58
行政及經營開支		(9,423)	(9,389)
除稅前虧損	5	(4,390)	(1,906)
稅項	6	(183)	(627)
期內虧損		(4,573)	(2,533)
下列應佔：			
本公司擁有人		(4,573)	(2,533)
非控股權益		—	—
		(4,573)	(2,533)
每股虧損—基本及攤薄	8	(0.39)港仙	(0.33)港仙
期內虧損		(4,573)	(2,533)
其他全面收益：			
因換算海外附屬公司而產生之匯兌差額		(2,156)	4,047
期內全面(虧損)收入總額		(6,729)	1,514
下列應佔：			
本公司擁有人		(6,729)	1,514
非控股權益		—	—
		(6,729)	1,514

簡明綜合財務狀況報表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	2,771	3,369
投資物業	10	105,773	104,280
商譽		—	—
收購廠房及設備之預付款項		650	656
發展中投資物業之預付款項		38,215	38,612
收購附屬公司之預付款項	11	99,383	82,898
預付租金款項		140	198
		246,932	230,013
流動資產			
其他應收款項	12	11,199	5,209
持作買賣投資		703	668
銀行結餘及現金		56,429	85,000
		68,331	90,877
流動負債			
其他應付款項、已收按金及應計費用		21,936	20,867
稅項負債		760	50
		22,696	20,917
流動資產淨值		45,635	69,960
總資產減流動負債		292,567	299,973
資本及儲備			
股本	13	463,827	463,827
股份溢價及儲備		(185,510)	(178,781)
本公司擁有人應佔總權益		278,317	285,046
非控股權益		(1)	(1)
總權益		278,316	285,045
非流動負債			
遞延稅項負債		14,251	14,928
		292,567	299,973

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	匯兌儲備	累計虧損	總計	非控股 權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年一月一日 (經審核)	309,218	37,978	5,749	(206,964)	145,981	–	145,981
因換算海外附屬公司 而產生之匯兌差額	–	–	4,047	–	4,047	–	4,047
期內虧損	–	–	–	(2,533)	(2,533)	–	(2,533)
期內全面收益(虧損)總額	–	–	4,047	(2,533)	1,514	–	1,514
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	309,218	37,978	9,796	(209,497)	147,495	–	147,495
於二零一二年一月一日 (經審核)	463,827	35,767	15,607	(230,155)	285,046	(1)	285,045
因換算海外附屬公司 而產生之匯兌差額	–	–	(2,156)	–	(2,156)	–	(2,156)
期內虧損	–	–	–	(4,573)	(4,573)	–	(4,573)
期內全面虧損總額	–	–	(2,156)	(4,573)	(6,729)	–	(6,729)
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	463,827	35,767	13,451	(234,728)	278,317	(1)	278,316

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
經營業務		
除稅前虧損	(4,390)	(1,906)
經以下調整：		
利息收入	(7)	(3)
持作買賣投資之公平價值變動	(35)	181
折舊	584	485
投資物業之公平價值變動	2,108	131
未計營運資金變動前之經營現金流量	(1,740)	(1,112)
其他應收款項(增加)減少	(6,036)	629
其他應付款項、已收按金及應計費用增加	1,187	1,685
經營(所用)所得現金	(6,589)	1,202
已收利息	7	3
已付稅項	-	(2,961)
經營業務所用現金淨額	(6,582)	(1,756)
投資業務		
出售物業、廠房及設備所得款項	-	26
購買物業、廠房及設備	(9)	(163)
發展中投資物業之付款	(4,661)	(3,021)
購買廠房及設備之預付款項	-	(107)
發展中投資物業之預付款項	-	(10,312)
收購附屬公司之預付款項	(17,337)	(40,942)
投資業務所用現金淨額	(22,007)	(54,519)
融資活動		
已收股份申請款項	-	7,548
供股開支	-	(2,342)
來自一名董事之墊支	7,902	32,292
償還一名董事之款項	(7,902)	-
融資活動所得現金淨額	-	37,498
現金及現金等價物減少淨額	(28,589)	(18,777)
於一月一日之現金及現金等價物	85,000	28,573
匯率變動之影響	18	692
於六月三十日之現金及現金等價物		
相等於銀行存款及現金	56,429	10,488

未經審核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. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之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(「香港會計準則」)34「中期財務報告」之規定編製。

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財務報表按歷史成本基準編製，惟若干金融工具及投資物業按公平價值計量除外。

多項新訂及經修訂準則、準則修訂及詮釋於二零一二年一月一日開始之財政年度生效。除下文所述者外，該等簡明綜合財務報表遵從之會計政策、呈列方式及計算方法與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表所應用者相同。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本期間，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈，並於二零一二年一月一日開始之本集團財政年度生效之新訂及經修訂準則、準則修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及就首次採納者剔除固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－財務資產轉讓
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項－收回相關資產

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團及本公司目前或過往會計期間之財務報表所呈報金額並無重大影響。

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準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ⁽¹⁾
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	員工福利 ⁽²⁾
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁽²⁾
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ⁽²⁾
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債 ⁽³⁾
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ⁽²⁾
香港財務報告準則第7號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債 ⁽²⁾
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及 過渡性披露 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁽²⁾
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ⁽²⁾
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ⁽²⁾
香港財務報告準則第10號， 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表，聯合安排及披露於 其他實體的權益：過渡性指引 ⁽²⁾
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ⁽²⁾
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至 二零一一年週期之年度改進 ⁽²⁾
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ⁽²⁾

(1) 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

(2) 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

(3) 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

(4) 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

本公司董事已開始評估上述新訂及經修訂香港財務報告準則，但尚未就該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響得出結論。

3. 營業額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
租金收入	6,972	7,737

4. 分部資料

就分配分部資源及評估其表現向本公司董事會(即首席經營決策者)報告著眼於業務性質之資料。

可呈報分部會計政策與之本集團會計政策相同。分部表現以可呈報分部溢利/(虧損)基準計估，其為分部溢利/(虧損)之計量方法。分部溢利/(虧損)的計量方法與本集團溢利/(虧損)一致，惟有關計算中並未計入未分配其他經營收入及未分配支出項下之行政及經營開支、持作買賣投資之股息收入、持作買賣投資之公平值變動及董事薪酬除外。此乃就分配資源及評估分部表現向首席經營決策者報告之方式。

在管理方面，本集團之可呈報分部如下：

物業發展及投資：

發展物業或投資物業賺取租金收入。

分部收入及業績

以下為按可呈報分部分析之本集團收入及業績：—

截至二零一二年六月三十日止六個月

	物業發展及投資 千港元 (未經審核)
分部收入	6,972
分部溢利	74
未分配其他經營收入	167
未分配支出	(4,631)
除稅前虧損	(4,390)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	物業發展及投資 千港元 (未經審核)
分部收入	7,737
分部溢利	1,445
未分配其他經營收入	13
未分配支出	(3,364)
除稅前虧損	(1,906)

分部收入指來自外部客戶之收入。本期間並無分部間之銷售(截至二零一一年六月三十日止六個月：無(未經審核))。

分部資產及負債

以下為按可呈報分部分析之本集團資產及負債：

分部資產

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
物業發展及投資	257,163	233,942
總分部資產	257,163	233,942
未分配資產	58,100	86,948
綜合資產	315,263	320,890

分部負債

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
物業發展及投資	18,018	17,814
總分部負債	18,018	17,814
未分配負債	18,929	18,031
綜合負債	36,947	35,845

就監察分部表現及分部間之資源分配而言：

- 所有資產分配至可呈報分部，惟包括銀行結餘及現金以及若干未分配總部及公司資產之未分配資產除外；及
- 所有負債分配至可呈報分部，惟所得稅負債、遞延稅項負債及包括若干未分配總部及公司負債之未分配負債除外。

5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
董事酬金	578	570
其他員工成本	1,614	3,198
退休福利計劃供款(董事酬金除外)	166	236
員工成本總額	2,358	4,004
核數師酬金	221	216
物業、廠房及設備之折舊	584	485
租用物業之最低租金	1,255	1,131
匯兌(收益)虧損淨額	(115)	97
持作買賣投資股息收入	(12)	(11)
利息收入	(7)	(3)
來自投資物業之租金收入總額	(6,972)	(7,737)
期內賺取租金收入之投資物業之直接經營支出	720	1,538
	(6,252)	(6,199)

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
香港利得稅		
一期內撥備	710	660
遞延稅項	(527)	(33)
	183	627

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算。

中國附屬公司按25%(二零一一年：25%)稅率繳付中國企業所得稅。

7. 股息

董事會不建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

8. 每股虧損

根據以下數據計算每股基本虧損：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
就每股基本虧損本公司擁有人應佔期內虧損	(4,573)	(2,533)
	千股	千股
就每股基本虧損普通股之加權平均數	1,159,567	773,045

由於兩個期間均無具潛在攤薄效應的普通股發行在外，故每股攤薄虧損及每股基本虧損相同。

9. 物業、廠房及設備

	傢俱及裝置 千港元	電腦設備 千港元	機器 千港元	汽車 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
賬面淨值						
於二零一二年一月一日 (經審核)	524	1,031	407	744	663	3,369
添置	9	-	-	-	-	9
出售	-	(1)	-	-	-	(1)
折舊	(139)	(145)	(36)	(168)	(96)	(584)
撥回	-	1	-	-	-	1
兌換調整	(3)	(10)	(4)	(5)	(1)	(23)
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	391	876	367	571	566	2,771

10. 投資物業

	投資物業		總計 千港元 (未經審核)
	已竣工 (按公平價值) 千港元 (未經審核)	在建中 (按成本值) 千港元 (未經審核)	
公平價值			
於二零一二年一月一日(經審核)	89,374	14,906	104,280
添置	-	4,661	4,661
兌換調整	(907)	(153)	(1,060)
於損益表中確認之公平價值 減少淨額	(2,108)	-	(2,108)
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	86,359	19,414	105,773

- (a) 投資物業指於中國以中期租賃持有之土地權益以及已建設或建設中建築物。
- (b) 投資物業之公平價值乃以與本集團無關連之獨立合資格估值師美國評值有限公司進行之估值計算。美國評值有限公司是香港測量師學會之成員，且具備適當之專業資格及在相關地點的物業進行估值之近期估值經驗。估值乃根據面積、特徵及位置相若之可資比較物業實際銷售實現價格或市場價格資料比較。
- (c) 發展中投資物業按成本值列賬乃由於本公司管理層認為部份建築項目於二零一二年六月三十日根本尚未開始施工，因此無法可靠釐定發展中投資物業之公平價值。

11. 收購附屬公司之預付款項

該款項包括(i)有關本公司全資附屬公司滙通天下控股(中國)有限公司以總代價人民幣104,489,550元(約相當於128,909,000港元)收購唐海中泰信和房地產開發有限公司99.99%股權之預付款項人民幣75,000,000元(約相當於92,527,000港元)及其他資本開支約1,856,000港元，這收購已獲本公司股東於二零一零年十二月十三日舉行之股東特別大會批准；及(ii)就透過本公司之全資附屬公司Asiatic Talent Limited以代價人民幣230,000,000元(可予下調，如有)(約相當於282,900,000港元，並可予相應下調)收購國榮有限公司之全部股本之可退還按金5,000,000港元，這收購已獲本公司之獨立股東於二零一二年八月二十日舉行之股東特別大會上批准。有關該等收購之詳情載於本公司日期分別為二零一零年十一月二十五日及二零一二年七月二十五日之通函內。

12. 其他應收款項

其他應收款項約為11,199,000港元，當中的9,478,000港元(二零一一年十二月三十一日：3,705,000港元)為提供予唐海中泰信和房地產開發有限公司之墊款，該筆墊款為無抵押、免息及可按要求收回。

13. 股本

	股數 千股	股本 千港元
每股0.4港元之普通股		
法定		
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	2,500,000	1,000,000
已發行及繳足		
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	1,159,567	463,827

14. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期末，本集團就不可取消之經營租賃而須於下列期間支付未來最低租金承擔：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	2,863	2,617
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,383	3,563
五年後	6,964	7,098
	12,210	13,278

應付租金指若干土地、辦公室及員工宿舍物業之經營租賃款項。經磋商之租賃為期六個月至五十年，租金最初訂為六個月至五年固定不變，之後固定每六個月至五年調整。

本集團作為出租人

於報告期末，本集團已與租戶訂立下列未來最低租金付款：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	11,844	4,051
第二年至第五年(包括首尾兩年)	8,882	—
	20,726	4,051

15. 資本承擔

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已簽約但未於財務報表撥備之有關購買廠房及 設備之資本開支	22	23
已簽約但未於財務報表撥備之有關發展中 投資物業之資本開支	54,414	56,284
已簽約但未於財務報表撥備之有關收購一家 附屬公司之資本開支	36,381	49,224
已簽約(須獲獨立股東批准)但未於財務報表撥備之 有關收購一間附屬公司之資本開支	277,900	—

16. 關連人士交易

主要管理人員之酬金

本集團主要管理人員(包括本公司董事)之酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
袍金、薪金及其他福利	578	570

董事及主要管理人員薪酬乃按本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字由本公司薪酬委員會釐定。

來自一名董事之墊款

截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司主席兼非執行董事黃世再先生向本公司附屬公司海豐金麗灣度假村有限公司及滙通天下控股(中國)有限公司提供免息貸款合共人民幣6,500,000元(約相當於7,902,000港元)，撥付其營運資金需要(截至二零一一年六月三十日止六個月：32,292,000港元)。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團已應黃世再先生要求向其償還貸款人民幣6,500,000元(約相當於7,902,000港元)。

其他關連人士交易

自二零一零年二月一日起，本集團以每月租金人民幣28,913元透過黃文稀女士向大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)租賃辦公室物業，為期三年。大中華由大中華國際投資集團有限公司(「大中華集團」)全資擁有。本公司主席兼非執行董事黃世再先生於一九八零年代於香港創辦大中華集團，現時兼任大中華集團董事會主席。本公司執行董事黃文稀女士亦為大中華之副主席。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團應付大中華之租金總額約215,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：211,000港元)。

自二零一零年七月一日起，本集團以每月租金人民幣1,300元向深圳市大中華第一太平物業管理有限公司(「第一太平」)租賃停車場。第一太平由大中華集團間接全資擁有。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團向第一太平繳付租金總額約18,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：9,000港元)。

於二零一二年六月三十日，已付大中華之租賃按金約71,000港元(二零一一年六月三十日：70,000港元)及預付第一太平租金約2,000港元(二零一一年六月三十日：無)均為無抵押及免息，並入賬於「其他應收款項」。應付大中華之租金約642,000港元(二零一一年六月三十日：211,000港元)入賬於「其他應付款項」。

17. 報告期間後發生之事項

(A) 本公司分別於二零一二年六月十四日及二零一二年七月二十五日刊發公佈及通函，內容有關以下建議：

- (1) 削減股本，據此(i)本公司已發行股本將由463,826,880港元，分為1,159,567,200股每股面值0.40港元之現有股份，削減至11,595,672港元，分為1,159,567,200股每股面值0.01港元之新股份，削減方式為註銷每股已發行現有股份0.39港元之已繳足股本；及(ii)本公司之法定但未發行股本將由536,173,120港元，分為1,340,432,800股每股面值0.40港元之現有股份，削減至13,404,328港元，分為1,340,432,800股每股面值0.01港元之新股份，削減方式為削減每股法定但未發行之現有股份0.39港元之面值(「股本削減方案」)，惟須待法院確認後方可作實。

- (2) 待股本削減方案完成後，透過增設17,500,000,000股每股面值0.01港元的新股份，將本公司的法定股本由25,000,000港元，分為2,500,000,000股新股份，增至200,000,000港元，分為20,000,000,000股新股份，以便日後擴大大公司之已發行股本。
- (3) 考慮到完成股本削減方案及建議增加本公司法定股本可產生的轉變後，修訂本公司之組織章程大綱及細則(「大綱及細則」)，以納入有關變動。
- (4) 根據本公司之全資附屬公司Asiatic Talent Limited與本公司主席兼非執行董事黃世再先生於二零一二年六月八日訂立之買賣協議，按代價人民幣230,000,000元(可予下調，如有)(約相當於282,900,000港元，並可予相應下調)收購國榮有限公司全部股本(「建議收購事項」)。

股本削減方案、建議增加法定股本、建議修訂大綱及細則以及建議收購事項已於本公司在二零一二年八月二十日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上以決議案方式獲批准。

股本削減方案、建議增加法定股本、建議修訂大綱及細則、建議收購事項以及將於股東特別大會上考慮之決議案之詳情載於日期為二零一二年七月二十五日之通函。有關已於股東特別大會上獲通過之決議案之詳情載於本公司日期為二零一二年八月二十日之公佈。

- (B) 於二零一二年八月十六日，本集團獲確認成功透過海豐金麗灣度假村有限公司(「中國金麗灣」，本公司間接全資附屬公司)在海豐縣土地交易所(「土地交易所」)於二零一二年七月二十七日至二零一二年八月十五日期間就兩個位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安村委的地盤(「地塊」，當中包括兩個地盤，總面積為約97,069平方米，包括面積為約55,130平方米之地盤「A」及面積為約41,939平方米之地盤「B」)之土地使用權進行之公開投標中以人民幣54,359,000元(約相當於67,063,000港元)之總代價投得地塊之土地使用權。

繼成功投得地塊之土地使用權後，中國金麗灣於二零一二年八月十六日與土地交易所訂立兩份確認書(「確認書」)，落實成功投得地塊及地塊之土地使用權之相關付款條款。

中國金麗灣亦於二零一二年八月十六日與海豐縣國土資源局訂立兩份土地使用權轉讓合同(「土地使用權轉讓合同」)，規定中國金麗灣須確保地塊根據中國相關規則及法規加以發展，而有關發展工程須由土地使用權轉讓合同日期起計2年內展開。倘由土地使用權轉讓合同日期起計2年之期屆滿後地塊仍未動工發展，地塊之土地使用權將被收回。

根據確認書及土地使用權轉讓合同購入地塊之土地使用權(「收購事項」)構成上市規則項下之本公司主要交易，惟須待(其中包括)股東批准方可作實。本公司之執行董事兼行政總裁黃文稀女士與彼擁有100%權益之Brilliant China Group Limited合共持有635,801,409股股份(黃文稀女士持有其中353,667,996股，而Brilliant China Group Limited則持有282,133,413股)，相當於本公司已發行股本總額約54.83%。由於並無股東須就收購事項放棄表決，本公司已根據上市規則第14.44條就批准收購事項取得黃文稀女士及Brilliant China Group Limited之書面批准，以代替召開股東大會徵求股東批准。

載有(其中包括)收購事項相關資料之通函將根據上市規則於二零一二年九月六日或之前寄交股東。

管理層討論及分析

業績

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約6,972,000港元，較去年同期之營業額約7,737,000港元減少約9.89%。營業額減少主要歸因於根據自二零一二年四月一日起開展之經延長之租賃協議，物業發展及投資業務的每月租金收入由人民幣1,083,333元減少至人民幣800,000元。

截至二零一二年六月三十日止六個月之股東應佔虧損約4,573,000港元，較去年同期之虧損約2,533,000港元增加約80.54%。虧損增加之主要原因為本公司一家中國附屬公司錄得投資物業公平價值減少約2,108,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：減少約131,000港元)。

業務回顧

物業發展及投資業務

金麗灣項目

於二零零九年完成收購金麗灣旅遊發展有限公司(「金麗灣」)後，本集團逐步調整策略，將本公司由物業投資者轉型為物業投資者及／或物業發展商。本集團亦透過金麗灣項目從事旅遊物業發展業務。

金麗灣透過其中國全資附屬公司海豐金麗灣度假村有限公司(「中國金麗灣」)擁有一所位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安半島之度假村(「金麗灣度假村」)。

本集團與一名獨立第三方於二零零八年十月十日訂立一份租賃協議及分別於二零零八年十二月二十九日及二零零九年三月九日訂立兩份補充租賃協議，內容有關出租金麗灣度假村，自二零零九年四月起每月最低租金收入約為人民幣1,083,333元，固定租期初步為期三年。

於二零一二年三月二十九日，本集團訂立一份協議，以將金麗灣度假村的租期由二零一二年四月一日起延長兩年，固定每月租金收入為人民幣800,000元。此協議確保本集團取得經常性收入。儘管金麗灣度假村的月租收入自二零一二年四月一日起由人民幣1,083,333元減至人民幣800,000元，惟本集團仍看好金麗灣度假村之經營前景。預期海豐縣政府將促進海豐縣的旅遊業發展，為海豐縣建立吸引的形象。亦預期海豐縣完成建設各項休閒度假項目後，將可吸引更多遊客，金麗灣度假村亦可從中受惠。故此，董事認為金麗灣度假村的財務及經營前景均欣欣向榮。

為應付金麗灣度假村位處之鮎門鎮地區之供水及缺水問題，中國金麗灣於二零一零年三月完成建設連接鮎門縣與梅隴鎮平安洞之供水管道，總成本約為6,716,000港元。本集團正評估業務機會以擴展供水管道業務，為金麗灣度假村鄰近之當地村落供應食水。現階段本公司尚無具體計劃。

中國金麗灣與獨立第三方深圳市焯楠建築裝飾工程有限公司(「承建商」)就興建及翻新金麗灣度假村訂立日期為二零一零年六月十六日之建築合約及日期分別為二零一零年十二月十日及二零一一年一月十三日之兩份補充協議，合約款額為人民幣55,000,000元(約相當於67,854,000港元)。截至本公佈日期，中國金麗灣已向承建商支付約人民幣30,976,000元(約相當於38,215,000港元)作為合約金額之預付款項。由於金麗灣度假村之建築及翻新設計仍在修改，因此翻新工程之開展日期尚未落實。

於二零一二年八月十六日，中國金麗灣獲確認成功在海豐縣土地交易所(「土地交易所」)於二零一二年七月二十七日至二零一二年八月十五日期間就兩個位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安村委的地盤(「地塊」，當中包括兩個地盤，總面積為約97,069平方米，包括面積為約55,130平方米之地盤「A」及面積為約41,939平方米之地盤「B」)之土地使用權進行之公開投標中以人民幣54,359,000元(約相當於67,063,000港元)之總代價投得地塊之土地使用權。

繼成功投得地塊之土地使用權後，中國金麗灣於二零一二年八月十六日與土地交易所訂立兩份確認書(「確認書」)，落實成功投得地塊及地塊之土地使用權之相關付款條款。

中國金麗灣亦於二零一二年八月十六日與海豐縣國土資源局訂立兩份土地使用權轉讓合同(「土地使用權轉讓合同」)，規定中國金麗灣須確保地塊根據中國相關規則及法規加以發展，而有關發展工程須由土地使用權轉讓合同日期起計2年內展開。倘由土地使用權轉讓合同日期起計2年之期屆滿後地塊仍未動工發展，地塊之土地使用權將被收回。

地塊位於鄰近金麗灣度假村之地區。本集團擬在地塊上擴充金麗灣度假村之發展。

收購一家附屬公司(「唐海縣項目」)

有關本公司根據日期為二零一零年九月二十七日之買賣協議收購唐海中泰信和房地產開發有限公司(「唐海中泰信和」)之99.99%股權(「唐海收購」)之通函已於二零一零年十一月二十五日寄交本公司股東。唐海收購已於二零一零年十二月十三日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。於二零一零年期間，唐海中泰信和之相關證書、牌照、公司資料、土地業權文件及公司印章已轉交本集團，而本集團已就此向賣方支付訂金人民幣10,000,000元(約相當於12,337,000港元)。

於二零一一年，本集團已支付賣方第二期款項人民幣50,000,000元(約相當於61,685,000港元)。第二期款項須於本集團接獲有關證明文件以確認唐海中泰信和的股權持有人變動(本集團及獨立第三方分別登記為唐海中泰信和99.99%及0.01%股權之合法擁有人)的相關正式登記手續已完成以及變更唐海中泰信和之公司性質後結清。

本集團已於二零一一年支付賣方人民幣5,000,000元(約相當於6,168,000港元)及於截至二零一二年六月三十日止六個月再支付賣方人民幣10,000,000元(約相當於12,337,000港元)，作為支付賣方另一筆款項人民幣44,489,550元(約相當於54,887,000港元)的其中部分。當完成更改土地使用權之正式手續並取得相關證書以獲准動工發展相關土地時，唐海中泰信和股權結構變動之手續隨即完成，本集團將於12個月內支付該筆款項。

於本公佈日期，由於變動土地使用權之正式手續尚未完成，以及建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證(「許可證」)亦尚未取得，故尚未完成收購唐海中泰信和。

為取得許可證，申請時須連同若干文件提交予唐海縣住房和城鄉規劃建議局，包括設計及建築建議書及圖則、正視圖及發展分界圖。建議書必須經不同的政府部門審閱及批核，包括環保部、消防部、運輸部、地震管理部及民防部等，然後該等文件方可提交予唐海縣住房和城鄉規劃建議局。設計圖或需根據各部門的意見修改。此過程需時甚久，因此唐海收購所需的完成牌照於本公佈日期尚未取得。

本集團一直積極跟進更改土地使用權之正式手續並取得相關證書以獲准在相關土地動工發展。董事預期唐海收購將於二零一二年完結前完成。在此期間，本集團委任若干外聘公司進行勘察並展開設計工作。於本公佈日期，本集團仍處於計劃及設計生態休閒住宅區或度假區的初步階段。

建議非常重大收購事項及關連交易(「大亞灣項目」)

於二零一一年九月十二日，本公司與本公司非執行董事兼主席黃世再先生(「賣方」)就建議收購若干公司之全部已發行股本訂立意向書(「意向書」)及日期分別為二零一一年十二月八日、二零一二年三月十三日、二零一二年四月十二日及二零一二年五月十一日之四份補充意向書。該等公司之業務為營運位於中國之酒店業務、物業發展及投資及向其提供管理服務。

於二零一二年六月八日，本公司之全資附屬公司Asiatic Talent Limited(「Asiatic Talent」)與賣方訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，Asiatic Talent有條件地同意收購而賣方有條件地同意出售國榮有限公司(「國榮」)全部股本(「建議收購事項」)，代價為人民幣230,000,000元(可予下調，如有)(相當於約282,900,000港元，並可予相應下調)。

代價將按以下方式支付：(i)其中合共5,000,000港元之款項將以現金支付，作為可退回按金，須於簽立買賣協議後立刻支付予賣方(其已於簽立買賣協議後支付予賣方)；(ii)倘下文詳述之本公司股本削減方案(「股本削減方案」)於二零一二年十二月三十一日(「截止日期」)或之前完成，則其中80,640,701港元之款項將由本公司於完成建議收購事項後按發行價每股0.20港元發行及配發403,203,504股代價股份予賣方支付；及(iii)餘額197,259,299港元，將由Asiatic Talent透過發行不付息承兌票據(「甲項承兌票據」)予賣方支付，發行日期由Asiatic Talent酌情決定，須為完成交易之後，但不可超過完成日期之首個週年日期。倘股本削減方案並未於截止日期或之前完成，Asiatic Talent須發行不付息承兌票據(「乙項承兌票據」)予賣方，藉以履行支付277,900,000港元(即上述(ii)及(iii)項之總和)之付款責任，發行日期由Asiatic Talent酌情決定，須為完成交易之後，但不可超過完成日期之首個週年日期。

於建議收購事項中之主要資產為東方新天地大廈(「開發項目」)，為一個綜合物業開發項目，當中包括一幢26層高之住宅大樓(「一棟」)及一幢28層樓高之住宅大樓(「二棟」)，兩者均建於3層高之商場及1層地下車庫樓層上，總樓面面積約為69,171.7平方米。該項目位於為中國廣東省惠州市大亞灣澳頭鎮中興中路一號。一棟合共有468個住宅單位及8個商業單位，當中370個住宅單位已售出，而法定業權已轉讓。二棟則共有392個住宅單位及9個商業單位。三層高商場目前正進行裝修，而地下樓層的零售店舖單位已租出。

倘分別剔除開發項目中一棟及二棟的已售住宅單位，將予收購的物業合共包括一棟的98個未售住宅單位(包括2個已初步售出而法定業權尚未根據適用中國法律轉讓予買方之住宅單位)及8個商業單位、二棟的392個未售住宅單位(包括100個已根據預售許可證售出而法定業權尚未根據適用中國法律轉讓予買方之住宅單位)及9個商業單位以及開發項目的地庫樓層(「該物業」)。董事認為建議收購事項誠屬良機，本集團可藉此鞏固在中國物業市場之據點，擴大在華南區域的市場佔有率。本公司目前的意向是出售該物業之住宅部分及將該物業之商業部分出租，為本集團產生持續而穩定之現金流。

根據上市規則，建議收購事項構成本公司之非常重大收購事項及關連交易，並須遵守上市規則所載的申報、公佈及獨立股東批准的規定。載有(其中包括)建議收購事項詳情之通函於二零一二年七月二十五日已由本公司刊發並寄發予股東。建議收購事項已獲獨立股東於本公司於二零一二年八月二十日舉行之股東特別大會上批准。

股本削減方案、建議增加法定股本及建議修訂本公司之組織章程大綱及細則

本公司於二零一二年六月十四日刊發公佈並於二零一二年七月二十五日刊發通函，內容有關以下建議：

股本削減方案(「股本削減方案」)

待法院確認後，(i)本公司已發行股本將由463,826,880港元，分為1,159,567,200股每股面值0.40港元之現有股份，削減至11,595,672港元，分為1,159,567,200股每股面值0.01港元之新股份(假設由二零一二年七月二十三日起直至股本削減方案生效當日(包括該日)，本公司之已發行股本並無其他變動)，削減方式為註銷每股已發行現有股份0.39港元之已繳足股本；及(ii)本公司之法定但未發行股本將由536,173,120港元，分為1,340,432,800股每股面值0.40港元之現有股份，削減至13,404,328港元，分為1,340,432,800股每股面值0.01港元之新股份(假設由二零一二年七月二十三日起直至股本削減方案生效當日(包括該日)，本公司之法定但未發行股本並無其他變動)，削減方式為削減每股法定但未發行之現有股份0.39港元之面值。

建議增加法定股本

待股本削減方案完成後，本公司建議透過增設17,500,000,000股每股面值0.01港元的新股份，將本公司的法定股本由25,000,000港元，分為2,500,000,000股新股份，增至200,000,000港元，分為20,000,000,000股新股份，以便日後擴大大公司之已發行股本。

建議修訂組織章程大綱及細則

考慮到完成股本削減方案及建議增加本公司法定股本可產生的轉變後，將相應修訂本公司之組織章程大綱及細則(「大綱及細則」)，以納入有關變動。

股本削減方案、建議增加法定股本及建議修訂本公司之大綱及細則已獲股東於本公司於二零一二年八月二十日舉行之股東特別大會批准。

股本削減方案、建議增加法定股本及建議修訂大綱及細則之詳情載於本公司日期為二零一二年七月二十五日之通函。

業務展望

於截至二零一二年六月三十日止六個月，透過經營金麗灣項目、收購唐海中泰信和及建議收購國榮，本集團已逐步由物業投資者轉型為物業投資者及／或物業發展商。

本公司可能於出現商機時考慮投資新業務。

流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金合共約為56,429,000港元(二零一一年十二月三十一日：85,000,000港元)。於二零一二年六月三十日，本集團之流動資產總值約為68,331,000港元，當中包括其他應收款項、持作買賣投資以及銀行結餘及現金。於二零一二年六月三十日，本集團之流動負債總額約為22,696,000港元，主要包括(i)收購金麗灣之應付代價餘額約11,328,000港元，僅於中國金麗灣在賣方協助下就其他物業取得國有土地使用權證後，方會於七日內發放；及(ii)就本集團一家中國附屬公司之物業而提撥土地使用權稅項撥備約人民幣4,079,000元(約相當於5,033,000港元)。

資本承擔

於二零一二年六月三十日，本集團之資本承擔總額約為368,717,000港元，其中包括已簽約但未於財務報表撥備之(i)購買廠房及設備約22,000港元；(ii)發展中投資物業約54,414,000港元；(iii)收購一家附屬公司約36,381,000港元；及(iv)收購一間附屬公司(須獲獨立股東批准)約277,900,000港元(可予下調，如有)。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團並無抵押其任何資產。

僱員

於二零一二年六月三十日，本集團聘用23名僱員(董事除外)(二零一一年六月三十日：25名僱員)且相關員工成本約為1,780,000港元(二零一一年六月三十日：約3,434,000港元)。每年檢討之員工薪酬福利包括薪金／工資以及如醫療保險、公積金及購股權等其他福利。

購股權計劃

本公司現行購股權計劃於二零一一年五月二十三日獲採納(「新計劃」)，據此，董事及本集團僱員及本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、分銷商、承辦商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商或會獲邀按新計劃規定之條款及條件承購購股權以認購本公司股份。根據新計劃可發行之股份數目上限，合共不得超過新計劃採納日期或股東於股東大會批准新限額當日已發行股份之10%。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，概無根據新計劃授出任何購股權及概無購股權於二零一二年六月三十日尚未行使。

董事及主要行政人員於證券中之權益

於二零一二年六月三十日，董事、本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益種類	所持股份總數	所佔股份概約百分比 %
黃文稀女士	公司及實益(附註1)	635,801,409(L)	54.83
黃世再先生	實益(附註2)	453,203,504(L)	39.08

(L) 好倉

附註：

1. 所披露權益指由黃文稀女士持有之353,667,996股股份，以及智華集團有限公司持有之282,133,413股股份，智華集團有限公司由黃文稀女士持有100%股權。
2. 此453,203,504股股份包括彼於(i)根據本公司與黃世再先生(「黃先生」)所訂立日期為二零一二年六月八日之有條件買賣協議而將向黃先生發行及配發之403,203,504股代價股份之權益及(ii)根據黃先生與建銀國際資產管理有限公司(「建銀國際」)所訂立日期為二零零九年八月三十一日之期權契約(「期權契約」)而發行之50,000,000股相關股份之權益(根據期權契約，黃先生向建銀國際授出期權，而建銀國際可要求黃先生於三年及四個月期間(經延長)內按每股期權股份0.78港元(經修訂)之代價，購買全部或部分建銀國際所擁有之50,000,000股股份(「期權股份」)。

上述所有權益指於二零一二年六月三十日於本公司股份中之好倉，並無根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊之淡倉。

除披露者外，概無董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於二零一二年六月三十日於本公司及其相聯法團之任何股份、相關股份及可換股票據中擁有任何權益。

主要股東

於二零一二年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置之主要股東登記冊所示，除上文「董事及主要行政人員於證券中之權益」披露之董事權益外，以下股東已知會本公司於本公司已發行股本之有關權益：

股東名稱	權益種類	所持股份總數	所佔股份概約百分比 %
智華集團有限公司	公司及實益(附註1)	282,133,413(L)	24.33

附註：

智華集團有限公司為由本公司執行董事及行政總裁黃文稀女士全資擁有之公司。根據證券及期貨條例，黃文稀女士被視為於智華集團有限公司所持本公司282,133,413股股份擁有權益。

除上文披露者外，於二零一二年六月三十日，本公司未獲知會於本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一二年六月三十日止六個月內已應用有關原則及遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄14載列之企業管治守則(「企業管治守則」)(自二零一二年四月一日起生效)及企業管治常規守則(於二零一二年三月三十一日終止)之規定。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為其董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認已於截至二零一二年六月三十日止六個月遵守標準守則規定之準則。

董事會

董事會目前包括一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。截至二零一二年六月三十日止六個月，董事會曾舉行兩次會議(出席率為100%)。

董事會委員會

董事會已根據企業管治守則設立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。委員會會獲提供充足資源以履行彼等之職責，並可於適當時及按要求而尋求獨立專業意見。有關該等董事會委員會之詳情(包括其組成、主要職責及職能以及其於截至二零一二年六月三十日止年度履行之職務)載列如下：

薪酬委員會

薪酬委員會目前由一名非執行董事黃世再先生及三名獨立非執行董事鄭康棋先生(薪酬委員會主席)、梁坤先生及林栢森先生組成。薪酬委員會負責審閱並釐定本公司董事及高級管理層之薪酬政策。

薪酬委員會主要負責：

- (i) 定期審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策；

- (ii) 就本公司所有董事及高級管理層之薪酬政策及架構以及就發展薪酬政策制訂正規及透明程序向董事會提出建議；
- (iii) 就本公司董事之薪酬福利向董事會提出建議；
- (iv) 釐定由本公司董事提呈可吸引、激勵及留聘能幹員工之高級管理層薪酬方案；
- (v) 參照董事會不時議決之公司指標及目標，審閱及批准與業績掛鈎之薪酬；
- (vi) 審閱及批准有關執行董事及高級管理層免職或離職或獲委任時應付予彼等之酬金，或有關董事失責被罷免或撤職的任何賠償安排；及
- (vii) 就執行董事及若干高級管理層之長期激勵計劃之架構向董事會提出建議。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為鄭康棋先生(審核委員會主席)、梁坤先生和林栢森先生。審核委員會定期與本集團高級管理人員開會，檢討本集團內部監控制度之成效和中期及年度報告。

審核委員會主要負責：

- (i) 向董事會作出委任、再度委任及罷免外聘核數師之建議，以及批准外聘核數師之薪酬和委任條款，並處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之事宜；
- (ii) 檢討及監督外聘核數師之獨立性及是否客觀，並根據適用的準則檢討核數程序之成效；
- (iii) 與董事會、高級管理層及核數師聯繫，以監察財務報表、中期及年度報告之真確性，特別是其會計政策與慣例及遵守會計準則、上市規則與其他有關財務報表的法律規定之詳情；
- (iv) 檢討財務監控、內部監控及風險管理制度，以確保本公司管理層履行其職務，建立有效之內部監控制度；及
- (v) 審閱外聘核數師呈交之報告及管理函件；及考慮董事會委派或其自發進行之內部監控事務任何重要調查結果，以及管理層之回應。

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

提名委員會

本集團於二零一二年三月六日設立提名委員會，其由一名非執行董事(即黃世再先生，提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事(即鄭康棋先生及林柏森先生)組成。

提名委員會之主要職責包括：

- (i) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並按本公司的企業策略向董事會提出任何修改建議；
- (ii) 物色及提名合資格成為董事會新增成員或填補董事會空缺的人選，供董事會批准；
- (iii) 就股東根據本公司組織章程細則的有關條文重選任何董事向董事會作出推薦建議；
- (iv) 如屬獨立非執行董事的委任及重新委任，參考上市規則不時生效的有關指引或規定評核候選人的獨立性；及
- (v) 經參考上市規則不時生效的有關指引或規定每年評核獨立非執行董事的獨立性。

承董事會命
滙通天下集團有限公司
主席
黃世再

香港，二零一二年八月二十七日

於本公佈刊發日期，董事會由一名非執行董事：黃世再先生(主席)；一名執行董事：黃文稀女士(行政總裁)；及三名獨立非執行董事：鄭康棋先生、梁坤先生和林栢森先生組成。

請同時參閱本公司於本公司網頁<http://www.waytung.com>刊登的內容。