

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的內容概不負責，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的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：00760)

### 二零一五年全年業績公佈

#### 主席報告書

本人謹代表新天地產集團有限公司(「本公司」)，提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

#### 財務業績

二零一五年綜合收益約為人民幣366.0百萬元(二零一四年：人民幣185.7百萬元)。增加的收益及毛利主要來自我們的旗艦項目新天半山高層住宅單位的持續銷售及交付。而根據相關會計原則對作為本公司二零一零年收購房地產業務之部分代價的可換股票據的非現金財務費用及公平值變動的會計處理，一直對綜合財務報表產生負面影響。於本年度，可換股票據的到期日延期一年使錄得非現金收益。二零一五年下半年以來，中國房地產市場的整體氣氛改善明顯。然而，二零一六年三月末推出新的緊縮政策，以遏制若干一線城市的房價。鑒於緊縮環境的新變化、項目興建的複雜性及需付出更多努力營銷新天半山的豪華超大型單位，已審慎為其計提減值撥備。此外，網上購物的興起及鞋類行業近期遇到的困境影響我們投資物業的現有及目標租戶。於重估後錄得公平值虧絀。再者，於二零一四年錄得出售酒店業務一次性收益。基於該等原因，錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣115.1百萬元，而二零一四年則為溢利人民幣17.7百萬元。

\* 僅供識別

## 經營回顧和展望

回顧2015年，中國於經濟轉型，將投資驅動、製造業為主導轉變為以服務為導向、消費驅動，但服務業增速不足以彌補投資增速放緩所帶來的空缺，數據層面上，2015年第三季度GDP同比增速更六年來首次跌破7%。在經濟增速下滑之際，房地產行業被當成經濟的「穩定器」之一。2015年中央對房地產業的態度發生顛覆性變化，全面支持自住和改善型購房需求。在降首付、降利率、減稅費、放寬公積金貸款政策、取消外國人購房限制等多手段刺激需求，以及在央行多番下調金融機構人民幣貸款和存款基準利率和準備金率等寬松金融環境之下，一線和部分二線城市市場成交好轉，庫存壓力有所緩解。

然而，廣州作為一線城市，2015年樓市成交量與北、上、深之快速增長相比，有較大差距。而房價更漲幅輕微，被上述一線城市遠遠拋離；2015年廣州物業市場，以住宅市場剛需主導，大部分區域的中小面積房型，去庫存狀況良好，但大戶型則仍面對去貨難，高端豪宅之銷售遠遜北上深的情況。二手房市場更活躍度不高，成交面積比一手住房少。

本集團位處廣州白雲區南湖板塊、背山面湖之高檔豪華住宅別墅項目新天半山，正同時銷售並開發中。此項目具有118米山勢落差，氣勢磅礴，加上離廣州天河市區僅20分鐘車程，項目擁有出享繁華，入即寧靜的優勢。項目之總可售住宅建築面積為98,000平方米，約六成面積將開發為每戶約300平米含精裝修之高層洋房單位，餘下面積則將開發為每戶300多到700多平米不等之巨無霸豪華別墅。高層住宅之工程大部分完結。而依山和斷崖而建之別墅單位，以及整個項目園林景觀，因為地形複雜關係，工程仍在進行中，預計2017年中完成。縱使本案並非剛需型住房，但在整體樓市氣氛改善以及本集團上下共同努力後，2015年第四季度銷售有所改善。全年錄得之合同銷售金額和面積分別約人民幣299百萬元(2014：人民幣188百萬元)和9,100平米(2014：6,600平米)。展望2016年，本集團繼續加深和擴濶發掘需求之客戶，嚴謹監督別墅區域和園林工程之進度，並加強產品質量和形象推廣，促使銷售增加，加快現金回籠。

本集團在2013年底購入位處廣州荔灣區的舊改項目，在2015年初已經竣工為樓高十層的商業辦公用途綜合樓宇「天倫鞋業交易中心」之工程，並已開始運營對外出租。截止2015年底，出租率約為70%。但因為2015年中國經濟增長放慢、電商之競爭、鞋材行業也不景氣等因素影響，現有的中小企業租客都遇上經營困難，加上交易中心開業後之物業招租未如預期理想的情況下，集團推出中短期租金優惠方案，挽留客戶並與之共渡時艱；而2014年底終止有關訂約出售的協議後，天倫花園的商業單位部分開始重新招租。鑑於商業物業市場過去一年總體下行，天倫花園的商業單位在投資物業公平值評估下，與天倫鞋業交易中心同意錄得估值下跌。

本集團與新鴻基地產合作開發林和村重建項目，位處廣州天河區商業中心，鄰近廣州火車東站，其住宅及商業部分合共提供可售建築面積約200,000平方米。其中，「峻林」為共7棟之豪華高層住宅，4棟已經絕大部分售罄和交付，餘下3棟住宅興建中。而樓高39層的甲級寫字樓「GCC廣貿中心」，已經封頂並可期於2016年中工程完成。

作為本公司於二零一零年收購房地產業務代價一部分而已發行之可換股票據，原於二零一五年十二月十日期滿。經過董事會與票據持有人已達成協議，並通過股東大會之批准，可換股票據之到期日再延遲一年到二零一六年十二月十日，截止2015年底，其票面總金額為2,139.85百萬港元。考慮到本集團目前以及直到到期日前之現金及流動資產水平，預計不足以償還該等可換股票據，而在尋求其他途徑籌措償還該等可換股票據所需之資金，亦未能如願。加上本集團之物業及項目均屬營運性質，倘本公司為償還該等可換股票據而以折讓價格出售現有資產，將更損本公司及股東利益。鑑於上述情況，本公司董事局與票據持有人訂立第二份補充修訂契約。票據持有人同意在若干條件獲得滿足後，將會根據可換股票據之兌換條款，全額兌換為本公司之普通股份。該等可換股票據之兌換，本人認為對本公司而言將屬最佳結果。

本公司正在編制刊載(其中包括)上述第二份補充修訂契約及申請清洗豁免之詳情、獨立董事委員會函件、獨立的材務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件以及股東特別大會通告之通函。本公司預期該通函將不遲於二零一六年五月十二日寄發。

## 致謝

本人謹代表董事會，藉此機會衷心感謝廣大股東、票據持有人、客戶、銀行和合作夥伴對本集團的信賴與支持，以及感謝全體員工辛勤努力不懈的工作。本公司與董事會將繼續提升本集團的綜合競爭力，謹慎尋求機會，實現本集團業績的穩健發展，創造價值回饋股東和社會。

綜合損益及其他全面收入表  
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>持續業務</b>			
收益	4	<b>365,990</b>	185,710
銷售成本		<b>(288,898)</b>	(165,981)
毛利		<b>77,092</b>	19,729
其他收益及收入淨額	5	<b>181,791</b>	68,498
出售投資物業虧損		<b>(1,609)</b>	(1,006)
投資物業公平值變動		<b>(152,735)</b>	1,652
持作出售之已竣工物業及發展中物業 減值虧損		<b>(116,840)</b>	(125,757)
衍生金融工具公平值變動		<b>(2,937)</b>	(14,234)
分銷成本		<b>(12,461)</b>	(9,313)
行政及其他經營開支		<b>(66,533)</b>	(97,085)
分佔聯營公司溢利／(虧損)		<b>36,966</b>	(4,350)
融資成本	6	<b>(134,169)</b>	(133,449)
除所得稅前虧損	7	<b>(191,435)</b>	(295,315)
所得稅抵免	8	<b>76,309</b>	36,628
年內來自持續業務之虧損		<b>(115,126)</b>	(258,687)
已終止業務			
年內來自已終止業務之收益	9	<b>—</b>	276,415
年度(虧損)／溢利		<b>(115,126)</b>	17,728
<b>年度其他全面虧損(重新分類調整後)</b>			
其後可重新分類至損益的項目：			
可供出售金融資產未變現收益		<b>—</b>	186
出售可供出售金融資產之公平值儲備 重新分類調整		<b>535</b>	—
換算海外業務之財務報表之匯兌虧損		<b>(81,020)</b>	(13,116)
年度其他全面虧損		<b>(80,485)</b>	(12,930)
年度全面(虧損)／收入總額		<b>(195,611)</b>	4,798

附註 二零一五年 二零一四年  
人民幣千元 人民幣千元

下列人士應佔(虧損)/溢利：

本公司擁有人	(115,125)	17,728
非控股權益	(1)	—
	<u>(115,126)</u>	<u>17,728</u>

下列人士應佔全面(虧損)/收入總額：

本公司擁有人	(195,610)	4,798
非控股權益	(1)	—
	<u>(195,611)</u>	<u>4,798</u>

人民幣

人民幣

每股(虧損)/盈利

10

來自持續及已終止業務

基本	(3.475分)	0.549分
攤薄	<u>(3.475分)</u>	<u>0.549分</u>

來自持續業務

基本	(3.475分)	(8.012分)
攤薄	<u>(3.475分)</u>	<u>(8.012分)</u>

來自已終止業務

基本	不適用	8.561分
攤薄	<u>不適用</u>	<u>8.561分</u>

## 綜合財政狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		962,601	805,592
物業、廠房及設備		1,565	2,346
於一間聯營公司之權益		572,464	533,268
可供出售金融資產		1,000	1,965
應收一間聯營公司貸款		-	117,121
		<u>1,537,630</u>	<u>1,460,292</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,466,005	1,509,488
持作出售之已竣工物業		209,160	267,882
應收賬款	11	36,401	1,137
預付款項、按金及其他應收款項	12	124,724	140,882
可退回稅項		9,935	24
現金及現金等價物		127,430	247,542
		<u>1,973,655</u>	<u>2,166,955</u>
分類為持作出售之資產	13	-	266,000
		<u>1,973,655</u>	<u>2,432,955</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	14	(83,509)	(28,481)
應計費用及其他應付款項	15	(534,224)	(820,836)
稅項撥備		(232,481)	(328,798)
借款		(315,354)	(378,480)
可換股票據		(1,663,786)	(1,721,942)
		<u>(2,829,354)</u>	<u>(3,278,537)</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(855,699)</u>	<u>(845,582)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>681,931</u>	<u>614,710</u>

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	(323,268)	(392,719)
借款	(174,000)	—
	<u>(497,268)</u>	<u>(392,719)</u>
<b>資產淨值</b>	<b><u>184,663</u></b>	<b><u>221,991</u></b>
<b>權益</b>		
股本	14,384	12,452
儲備	<u>150,088</u>	<u>189,347</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>164,472</b>	201,799
非控股權益	<u>20,191</u>	<u>20,192</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>184,663</u></b>	<b><u>221,991</u></b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 1. 編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計準則及香港公司條例披露規定編製。該等綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的相關披露規定。

此外，本集團已於本財政年度參考香港公司條例(第622章)採納上市規則有關財務資料披露的修訂。對綜合財務報表的主要影響是綜合財務報表內若干資料的呈列及披露若干資料。

#### 持續經營基準

於二零一五年十二月三十一日，本集團有資產淨值約人民幣184,663,000元。由於本公司將面值2,139,850,000港元(賬面值約相當於人民幣1,663,786,000元)而二零一六年十二月十日到期的可換股票據歸類為流動負債，因此本集團的綜合財政狀況表列示淨流動負債約人民幣885,699,000元。上述狀況表示存在重大不確定因素，可能會嚴重影響本集團持續經營的能力。本集團未必可以在日常業務過程中將資產按賬面值變現及清償負債。

本公司董事(「董事」)於評估本集團是否將擁有持續經營之足夠財務資源時已仔細考慮本集團日後之流動資金及業績以及可用之財務來源。

綜合財務報表乃按持續經營基準編製。編製綜合財務報表之持續經營假設之有效性取決於完成有條件轉換本金額為2,139,850,000港元之所有尚未轉換之可換股票據為6,484,393,939股新普通股及申請清洗豁免之有利結果，詳情載列於本公司日期為二零一六年一月十一日之公佈(「建議計劃」)。

能否順利將本金額為2,139,850,000港元之所有尚未轉換之可換股票據轉換為6,484,393,939股新普通股取決於以下條件：

- (a) 獲准根據主板上市規則、香港公司收購及合併守則(「合併守則」)及／或其他適用之法律法規投票之獨立股東通過必要之決議案，於股東特別大會上單獨批准(i)第二份補充修訂契約項下之建議修訂以發佈轉換通知及(ii)香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)授出之清洗豁免；
- (b) 香港聯合交易所有限公司主板上市委員會已授出轉換股份之上市及交易許可；
- (c) 證監會授出清洗豁免；及
- (d) 資本重組已生效。

本集團之綜合財務報表乃按持續經營基準編製，基於建議計劃將成功完成。

董事認為，倘建議計劃成功完成，則本集團將能夠產生充裕資金以滿足其日後之營運資金需求並於債務到期時償還債務。因此，董事認為按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改善(二零一零年至二零一二年週期)
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改善(二零一一年至二零一三年週期)

應用該等修訂對本集團綜合財務報表的披露並無重大影響。

本集團並未提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號 (修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則 第10號、香港財務報告 準則第12號及香港會計準則 第28號(二零一一年)(修訂本)	投資實體：應用合併豁免 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號 (修訂本)	收購合營業務權益之會計處理 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期

### 3. 分部資料

本集團設立三個(二零一四年：四個)業務單位，並為作出資源分配及評核表現而按業務單位編製有關資料及向本集團主要決策人報告。

本集團之營運及可報告分部之資料列示如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	持續業務			總額 人民幣千元
	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	
可報告分部收益				
外界收益	334,448	27,395	4,147	365,990
分部間收益	—	—	2,677	2,677
	<u>334,448</u>	<u>27,395</u>	<u>6,824</u>	<u>368,667</u>
可報告分部虧損	<u>(89,281)</u>	<u>(120,994)</u>	<u>(957)</u>	<u>(211,232)</u>
— 營業稅及其他徵費	(23,815)	(3,765)	(378)	(27,958)
— 已付補償	(6,375)	—	—	(6,375)
— 持作出售之已竣工物業及發展 中物業減值虧損	(116,840)	—	—	(116,840)
— 投資物業公平值變動	—	(152,735)	—	(152,735)
— 出售投資物業之虧損	—	(1,609)	—	(1,609)
— 融資成本	—	(8,045)	—	(8,045)
— 法律及專業費用	(20,890)	—	—	(20,890)
— 分銷成本	(12,461)	—	—	(12,461)
— 撥回往年超額補償撥備	10,988	—	—	10,988
— 雜項收入	10	20,682	—	20,692

於二零一五年十二月三十一日

	持續業務			總額 人民幣千元
	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	
可報告分部資產	1,794,542	987,468	3,911	2,785,921
年內添置之非流動分部資產	113	56,435	—	56,548
可報告分部負債	(589,398)	(427,015)	(3,780)	(1,020,193)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	持續業務			小計	已終止業務	總額
	物業發展	物業投資	物業管理		酒店營運	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>可報告分部收益</b>						
外界收益	175,403	8,999	1,308	185,710	190,214	375,924
分部間收益	-	-	-	-	482	482
	<u>175,403</u>	<u>8,999</u>	<u>1,308</u>	<u>185,710</u>	<u>190,696</u>	<u>376,406</u>
<b>可報告分部(虧損)/溢利</b>	<u>(97,675)</u>	<u>9,758</u>	<u>(4,380)</u>	<u>(92,297)</u>	<u>17,358</u>	<u>(74,939)</u>
一撥回持作出售已竣工物業						
之減值虧損	8,016	-	-	8,016	-	8,016
一營業稅及其他徵費	(8,878)	(1,538)	(73)	(10,489)	(10,802)	(21,291)
一物業、廠房及設備折舊	(190)	-	-	(190)	-	(190)
一分銷成本	(9,292)	-	(21)	(9,313)	-	(9,313)
一已付補償	(3,470)	(1,378)	-	(4,848)	-	(4,848)
一持作出售之已竣工物業及						
發展中物業減值虧損	(125,757)	-	-	(125,757)	-	(125,757)
一投資物業公平值變動	-	1,652	-	1,652	-	1,652
一出售投資物業虧損	-	(1,006)	-	(1,006)	-	(1,006)
一撇銷應付款項	-	2,770	-	2,770	-	2,770
一撥回往年超額補償撥備	10,855	-	-	10,855	-	10,855
一雜項收入	5,875	-	-	5,875	-	5,875
一融資成本	-	-	-	-	(34,443)	(34,443)

於二零一四年十二月三十一日

	持續業務			總額
	物業發展	物業投資	物業管理	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可報告分部資產	1,947,105	1,076,046	6,390	3,029,541
年內添置之非流動分部資產	15	62,248	-	62,263
可報告分部負債	(527,783)	(329,080)	(2,135)	(858,998)

以下為本集團按可報告及營運分部劃分之收益及業績分析：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可報告分部總收益	368,667	185,710
分部間收益抵銷	(2,677)	—
	<u>365,990</u>	<u>185,710</u>
<b>虧損</b>		
可報告分部虧損	(211,232)	(92,297)
分部間溢利抵銷	—	—
	<u>(211,232)</u>	<u>(92,297)</u>
來自本集團外界客戶的可報告分部虧損	(211,232)	(92,297)
經營租賃支出	(1,625)	(2,990)
衍生金融工具公平值變動	(2,937)	(14,234)
分佔聯營公司溢利／(虧損)	36,966	(4,350)
已終止業務	—	276,415
融資成本	(126,124)	(133,449)
未分配開支	(36,594)	(86,266)
未分配收入	150,111	38,271
	<u>(191,435)</u>	<u>(18,900)</u>
除所得稅前虧損	(191,435)	(18,900)
所得稅抵免	76,309	36,628
	<u>(115,126)</u>	<u>17,728</u>
年度(虧損)／溢利	(115,126)	17,728
可報告分部資產	2,785,921	3,029,541
公司資產	725,364	863,706
	<u>3,511,285</u>	<u>3,893,247</u>
集團資產	3,511,285	3,893,247
可報告分部負債	(1,020,193)	(858,998)
公司負債	(2,306,429)	(2,812,258)
	<u>(3,326,622)</u>	<u>(3,671,256)</u>
集團負債	(3,326,622)	(3,671,256)

截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無單一客戶個別對本集團總收益的貢獻超過10% (二零一四年：無)。

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)分為以下地區：

來自外界客戶之收益：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>持續業務</b>		
香港(經營地)(附註(a))	121	285
中國內地	<u>365,869</u>	<u>185,425</u>
	<b>365,990</b>	185,710
<b>已終止業務</b>		
中國內地	<u>-</u>	<u>190,214</u>
<b>總計</b>	<u><b>365,990</b></u>	<u>375,924</u>

非流動資產：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>持續業務</b>		
香港(經營地)(附註(a))	600	12,691
中國內地	<u>1,536,030</u>	<u>1,328,515</u>
	<u><b>1,536,630</b></u>	<u>1,341,206</u>

附註：

(a) 經營地點乃根據中央管理所在地釐定。

客戶所在地乃以提供服務地點或物業所在地為基準。非流動資產及聯營公司權益所在地則分別按資產實際所在地及經營所在地釐定。

#### 4. 收益

本集團之主要業務為房地產發展、物業投資及物業管理。來自有關業務之收益亦即本集團營業額。年內確認之本集團主要業務之收益如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>持續業務</b>		
銷售物業	334,448	175,403
投資物業之租金收入總額	27,395	8,999
分租租賃資產之租金收入	-	268
物業管理費	4,147	1,040
	<u>365,990</u>	<u>185,710</u>
總計	<u>365,990</u>	<u>185,710</u>

#### 5. 其他收益及收入淨額

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>持續業務</b>		
<b>其他收益</b>		
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	740	3,209
給予聯營公司貸款之利息收入	6,180	6,642
租戶之補償	682	893
出售投資物業時沒收之按金	20,000	-
撇銷應付款項	-	2,770
來自聯營公司之管理費收入	923	639
服務收入	37,100	-
出售廠房及設備之收益	-	9
撥回持作出售已竣工物業之減值虧損	-	8,016
撥回往年補償支出超額撥備	10,988	10,855
註銷可換股票據之收益	-	27,341
其他	1,105	7,283
	<u>77,718</u>	<u>67,657</u>
<b>其他收入淨額</b>		
匯兌收益，淨額	-	841
與可換股票據延期有關之收益	103,844	-
出售可供出售金融資產之收益	229	-
	<u>104,073</u>	<u>841</u>
總計	<u>181,791</u>	<u>68,498</u>

## 6. 融資成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>持續業務</b>		
銀行借貸之利息總額	16,998	23,763
減：資本化為發展中物業之金額(附註(b))	8,953	17,313
資本化為投資物業之金額(附註(a))	—	4,147
	<u>8,045</u>	<u>2,303</u>
銀行借貸之利息淨額	8,045	2,303
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	11,174	22,138
可換股票據之利息	114,950	109,008
	<u>134,169</u>	<u>133,449</u>
總計	<u>134,169</u>	<u>133,449</u>

附註：

(a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，借貸成本按年利率3.98%至7.68%資本化。

(b) 借貸成本按年利率6.32%至7.73%(二零一四年：7.21%至7.53%)資本化。

## 7. 除所得稅前虧損

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>持續業務</b>		
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：		
已售物業成本	253,297	150,432
物業管理成本	4,726	5,061
營業稅及其他徵費(附註(b))	27,958	10,488
廠房及設備折舊(附註(a))		
— 自有資產	1,107	3,534
土地及樓宇之經營租賃支出	1,625	3,044
核數師酬金		
— 審計服務	724	793
— 其他服務	302	246
已確認應收賬款減值撥備	—	286
撇銷廠房及設備之虧損	85	166
投資物業租金收入減直接開支(附註(c))	(27,395)	(8,999)
	<u>(27,395)</u>	<u>(8,999)</u>

附註：

### (a) 折舊開支

折舊開支約人民幣1,107,000元(二零一四年：約人民幣3,534,000元)已分別計入行政費用。



(b) 營業稅及其他徵費

本集團於中國經營業務須就其收益按以下稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業及車位	5%
投資物業及車位之租金收入	5%
物業管理收入	5%

(c) 投資物業租金收入

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，投資物業並無直接開支。

8. 所得稅抵免

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持續業務		
即期稅項		
中國—企業所得稅		
—本年度稅項	7,874	—
—以往年度撥備不足	—	1,277
	<u>7,874</u>	<u>1,277</u>
中國—土地增值稅		
—本年度	28,224	14,788
—以往年度超額撥備	(42,945)	—
	<u>(14,721)</u>	<u>14,788</u>
遞延稅項		
—本年度	(68,845)	(52,916)
—以往年度(超額撥備)/撥備不足	(617)	223
	<u>(69,462)</u>	<u>(52,693)</u>
所得稅抵免總額	<u>(76,309)</u>	<u>(36,628)</u>

稅項抵免與按適用稅率計算會計虧損之對賬：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(191,435)</u>	<u>(295,315)</u>
按香港利得稅稅率16.5%徵收之所得稅	(31,587)	(48,726)
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	(13,648)	(15,508)
以往年度(超額撥備)/撥備不足	(43,562)	1,500
毋須繳稅收益之稅務影響	(3,337)	(5,222)
不可扣稅開支之稅務影響	10,823	36,284
未撥備暫時差額之稅務影響	1,137	925
年內使用以往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(4,476)	(21,274)
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	3,847	708
分佔聯營公司(溢利)/虧損之影響	(9,242)	1,088
中國土地增值稅	28,224	14,788
中國土地增值稅之影響	(4,063)	(4,513)
投資物業公平值變動產生的土地增值稅	(11,974)	3,262
其他	<u>1,549</u>	<u>60</u>
所得稅抵免	<u>(76,309)</u>	<u>(36,628)</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16.5%(二零一四年：16.5%)之稅率撥備。海外溢利之稅款根據本年度之估計應課稅溢利，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年度估計應課稅溢利，在現行法例、詮釋及慣例基礎下按25%(二零一四年：25%)稅率計算。

中國土地增值稅根據土地價值之增長(即銷售物業所得款項扣除可扣減開支(包括土地使用權租賃費用以及所有物業發展支出))按累進稅率30%至60%(二零一四年：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細則，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徵收此項預扣稅。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無就其中國附屬公司之盈利為預扣所得稅作撥備(二零一四年：無)，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二零一五年十二月三十一日期間賺取之盈利。

## 9. 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。出售事項於二零一四年十二月二十二日完成，君譽酒店不再為本公司之附屬公司，而君譽酒店獨立經營的酒店業務已成為本集團已終止業務。

年度已終止業務收益分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度君譽酒店溢利	-	17,704
出售君譽酒店收益(附註16)	-	258,711
已終止業務收益	-	276,415

截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入報表所載列作已終止業務的君譽酒店的業績如下：

	君譽酒店 人民幣千元
收益	
— 酒店營運收入	190,214
收入成本	(132,873)
毛利	57,341
其他收益及收入淨額	1,222
行政及其他經營開支	(6,416)
融資成本	
— 銀行借貸之利息	(34,443)
除所得稅前溢利	17,704
所得稅開支	-
年度溢利	17,704

截至二零一四年十二月三十一日止年度已終止業務除所得稅前溢利包括以下各項：

君譽酒店  
人民幣千元

除所得稅前溢利已扣除／(計入)：

分租租賃資產之租金收入	(1,070)
酒店營運成本	121,951
營業稅及其他徵費	10,862
土地及樓宇之經營租賃支出	1,064
撇銷物業、廠房及設備之虧損	1,032
僱員成本	
— 工資及薪金	31,094
— 退休成本一定額供款計劃	3,530
	<u>3,530</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度已終止業務所得現金流量如下：

君譽酒店  
人民幣千元

經營業務所得之現金淨額	12,618
投資業務所用之現金淨額	(883)
融資業務所用之現金淨額	<u>(77,705)</u>
現金及現金等價物減少淨額	<u>(65,970)</u>

## 10. 每股虧損／盈利

### 每股基本(虧損)／盈利

持續及已終止業務每股(虧損)／盈利乃根據本公司擁有人應佔虧損約人民幣115,125,000元(二零一四年：溢利約人民幣17,728,000元)及年內已發行普通股之加權平均數3,313,398,324股(二零一四年：3,228,682,010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人民幣115,125,000元(二零一四年：虧損約人民幣258,687,000元)及年內已發行普通股之加權平均數3,313,398,324股(二零一四年：3,228,682,010股)計算。

已終止業務每股盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利零(二零一四年：溢利約人民幣276,415,000元)及年內已發行普通股之加權平均數3,313,398,324股(二零一四年：3,228,682,010股)計算。

### 每股攤薄(虧損)／盈利

由於轉換可換股票據具有反攤薄影響，故並無呈列截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度持續及／或已終止業務之每股攤薄(虧損)／盈利。

## 11. 應收賬款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收賬款	38,554	3,290
減：已確認應收賬款減值撥備	<u>(2,153)</u>	<u>(2,153)</u>
應收賬款—淨值	<u><b>36,401</b></u>	<u><b>1,137</b></u>

董事認為應收賬款之公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等款項於進行查察時均於短期內到期。

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，應收賬款主要來自投資物業租金收入及物業銷售。所得款項根據相關租約及買賣協議條款收取。

應收賬款之減值撥備使用撥備賬記錄，惟倘本集團信納收回該等款項之機會甚微，於此情況下，減值虧損乃直接與應收賬款沖銷。應收賬款之減值撥備變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於年初	2,153	1,867
已確認應收賬款之減值撥備	<u>-</u>	<u>286</u>
於年末	<u><b>2,153</b></u>	<u><b>2,153</b></u>

本集團於各報告日期按個別及整體基準檢討應收賬款有否減值。於二零一五年十二月三十一日，本集團按個別基準確定應收賬款約人民幣2,153,000元(二零一四年：約人民幣2,153,000元)出現減值。個別減值的應收賬款與財政困難的客戶相關，管理層評估認為該等應收賬款不大可能收回。

應收賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至90日	36,116	541
91至180日	180	53
181至365日	39	81
超過365日	<u>66</u>	<u>462</u>
	<u><b>36,401</b></u>	<u><b>1,137</b></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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
並無逾期	35,378	-
逾期30日以下	417	371
逾期31至60日	112	79
逾期61至90日	209	91
逾期超過90日	285	596
	<u>36,401</u>	<u>1,137</u>

並無逾期或減值之應收賬款與大量不同類別客戶有關，該等客戶並無近期拖欠還款記錄。由於客戶基礎龐大且互無關連，因此集中信貸風險有限。

已逾期惟尚未減值之應收賬款與大量不同類別客戶有關。該等客戶於本集團之過往信貸紀錄良好。根據過往信貸紀錄，管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且該等結餘仍被視作可收回，故毋須為該等結餘計提減值撥備。

本集團並無就應收賬款持有任何抵押品。

二零一五年十二月三十一日，本集團應收賬款均以人民幣(二零一四年：人民幣)計值，並無就應收賬款收取利息。

## 12. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
按金	3,787	5,403
預付款項	1,235	1,970
其他應收款項(附註(a))	119,702	133,509
	<u>124,724</u>	<u>140,882</u>

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，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(二零一四年：人民幣49,199,000元)。

### 13. 分類為持作出售之資產

#### 廣州建陽

於二零一四年十月二十九日，本集團就出售賬面值人民幣266,000,000元的廣州建陽房地產發展有限公司(「廣州建陽」)之投資物業訂立協議。該出售事項已被終止，有關終止的詳情載於日期為二零一五年七月三日及二零一五年十二月四日的公佈。於二零一五年十二月三十一日，該物業被重新分類為投資物業，賬面值為人民幣245,700,000元。

### 14. 應付賬款

應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至90日	83,509	28,481
91至180日	-	-
超過365日	-	-
	<u>83,509</u>	<u>28,481</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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已收按金	7,816	7,740
客戶預付款	182,079	260,473
應計費用	60,197	98,725
其他應付款項(附註(a)及(b))	284,132	453,898
	<u>534,224</u>	<u>820,836</u>

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，其他應付款項包括應付一間聯營公司之款項約人民幣225,287,000元(二零一四年：人民幣391,994,000元)，為無抵押、免息且無還款期，惟其中約人民幣60,000,000元(二零一四年：人民幣60,000,000元)按每年4%計息，且須於要求時償還。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，應付可換股票據持有人張先生的款項約人民幣17,032,000元(二零一四年：人民幣16,530,000元)為無抵押、免息及無還款期。

## 16. 出售附屬公司

### 君譽酒店

於二零一四年十二月二十二日，本集團以代價人民幣1,164,665,000元出售其全資附屬公司君譽酒店。出售君譽酒店之收益約人民幣258,711,000元於綜合損益及其他全面收入報表確認。出售君譽酒店之影響概要如下：

所出售資產淨額：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	471,529
租賃土地及土地使用權	877,639
存貨	1,324
應收賬款	5,412
預付款項、按金及其他應收款項	234,663
現金及現金等價物	33,305
應付賬款	(5,866)
應計費用、已收按金及其他應付款項	(42,200)
銀行貸款	(501,103)
遞延稅項負債	(197,380)
	<u>877,323</u>
出售已終止業務收益	<u>258,711</u>
以現金償付的總代價	1,164,665
買方代還款項	230,713
相關所得稅開支	(259,344)
總代價淨額	<u><u>1,136,034</u></u>



## 末期股息

董事不建議派發截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度末期股息。

## 管理層討論及分析

### 業務及財務回顧

#### 概覽

新天地產集團有限公司(「本公司」)之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一線城市的物業業務。本集團現時在中國廣州從事(i)房地產開發、(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

#### 收益及毛利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得持續業務收益及毛利分別為人民幣366.0百萬元及人民幣77.1百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度分別為收益人民幣185.7百萬元及毛利人民幣19.7百萬元。

本年度的收益大幅增加。主要歸因於自二零一四年第四季度以來，持續交付新竣工的廣州新天半山豪華高層住宅單位。年內，交付新天半山建築面積約11,200平方米(二零一四年：4,200平方米)錄得收益人民幣323.1百萬元(二零一四年：人民幣125.2百萬元)，而銷售其他持作出售物業產生收益人民幣11.3百萬元(二零一四年：人民幣50.2百萬元)。

位處站西鞋城的十層高綜合樓宇(即天倫鞋業交易中心)已完成重新發展，作商業及辦公室用途。自二零一五年三月隆重開業以來產生租金收入及物業管理費收入合共人民幣25.8百萬元(二零一四年：人民幣0.3百萬元)。

天倫花園的商用單位及其他物業產生的租金收入及物業管理費收入由二零一四年人民幣10.0百萬元減少至二零一五年人民幣5.8百萬元。天倫花園的商用單位於其未能出售後以較低租價開始重新招租。

於二零一五年，錄得毛利人民幣77.1百萬元，整體毛利率為21.1%，而二零一四年則分別為人民幣19.7百萬元及10.6%，是由於交付毛利率較高的新天半山住宅單位獲得較高毛利率及天倫鞋業交易中心開始營業。

## 分銷成本

本集團加大廣州新天半山的營銷活動力度，故分銷成本由二零一四年的人民幣9.3百萬元增加至二零一五年的人民幣12.5百萬元。

## 行政及其他經營開支

行政及其他經營開支減少至人民幣66.5百萬元(二零一四年：人民幣97.1百萬元)。天倫鞋業交易中心開業與運營及與該項目相關的法律費用導致行政開支增加，為由於嚴格控制經常支出，加上二零一四年並無有關林和村重建項目的一次性支出所抵銷。

## 出售投資物業虧損

於二零一五年，售出一個持作投資的香港住宅單位，錄得虧損人民幣1.6百萬元。

於二零一四年十月，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立協議，出售天倫花園的所有商用單位。商用單位的地庫出售已完成。經計及營業稅及雜項開支後於二零一四年錄得虧損。由於買方未根據購買協議付款，本集團已採取法律行動。法院裁定支持本集團沒收按金人民幣20百萬元，但拒絕本集團針對買方進行額外處罰的請求。截至本報告日期，本集團未申請重審。

## 物業組合之公平值變動及減值虧損

我們的投資物業錄得重估虧絀淨額人民幣152.7百萬元(二零一四年：盈餘人民幣1.7百萬元)。天倫鞋業交易中心的重新開發已於二零一五年初竣工。除了網上購物日益盛行，年內中國鞋類行業增長乏力對物業租戶的傳統零售及批發業務亦帶來負面衝擊。本集團已推出多個激勵項目保障及挽留租戶。該商用單位因此錄得重估虧絀人民幣130.4百萬元。然而，因出售天倫花園的商用單位交易無法完成，該商用單位須重新分類為投資物業並按公平值而非此前的代價金額重新呈列，故就此錄得重估虧絀人民幣20.3百萬元。

我們的住宅項目新天半山，高層樓宇未售住宅單位的內部裝修及超大型豪華別墅的地基工程仍在進行中。二零一五年，在中國人民銀行多次下調人民幣存貸款基準利率及存款準備金率、以及中國多數城市放寬嚴格的住房限購政策及相關稅務政策等多重支持下，住宅房地產市場整體態勢逐步回暖。這些有利因素加上本集團營銷策略變化，新天半山大型豪華住宅單位於本年度下半年提高銷售進度。經計及市況、合約銷售進度、將產生進一步開發成本及最近重估，已就發展中物業及已竣工持作出售物業計提人民幣116.8百萬元(二零一四年：人民幣125.8百萬元)的減值虧損。

## 衍生金融工具之公平值變動

根據適用會計準則，本公司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、其本身及其可資比較對象的波幅而變化。獨立合資格專業估值師重估後，年內錄得公平值虧絀人民幣2.9百萬元(二零一四年：人民幣14.2百萬元)。

## 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，位於廣州天河區CBD，毗鄰廣州火車東站。該項目涉及賠償及該村莊原業主搬遷、拆除現有村莊建築、新建樓宇安置現有業主及興建新的高端住宅(「峻林」)及商業大廈(廣貿中心))以供出售。該項目由本集團及新鴻基地產集團分別持有30%及70%權益的一間聯營公司進行。項目前兩期開發已完成。年內住宅單位幾近售罄並已交付。稅後溢利於該聯營公司賬簿中列賬。經計及原收購事項的收購成本後，本集團錄得分佔溢利人民幣37.0百萬元(二零一四年：虧損人民幣4.4百萬元)。

## 融資成本

年內就可換股票據延長到期日錄得的估算融資成本合共人民幣115.0百萬元(二零一四年：人民幣109.0百萬元)。由於年內償還部分銀行及其他借貸，以故融資成本(資本化前)減至人民幣28.2百萬元(二零一四年：人民幣45.9百萬元)。

## 所得稅抵免

於二零一五年，錄得所得稅抵免人民幣76.3百萬元(二零一四年：人民幣36.6百萬元)，主要是由於物業組合重估虧絀導致先前撥備的遞延稅項撥回，被物業銷售計提的所得稅及土地增值稅抵銷所致。

## 年度已終止業務收益

於二零一四年十二月完成出售廣州君譽酒店投資有限公司全部股權後，本集團於二零一四年錄得收益人民幣276.4百萬元。

## 本公司擁有人應佔年度虧損／溢利

由於上述因素，本集團於二零一五年錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣115.1百萬元(二零一四年：溢利人民幣17.7百萬元)。

## 前景

展望未來，中國於二零一六年的經濟預期將保持穩定，穩定的個人收入增長及城鎮化可為房地產市場及房價帶來一定的支撐。縱使房地產行業仍舊會被視作為拉動經濟增長的重要抓手，但為了促進市場平穩健康發展，以及防止房地產泡沫再起，房價明顯上升並引起了社會廣泛關注的深圳和上海，當地政府都在三月底宣佈了進一步限購的新政。幸而目前廣州市場比較理性，房價和成交量相對穩定，展望中心城區和高端產品的銷售情況仍有一定的上漲空間。本集團會積極利用此機會進一步推動新天半山的銷售。另一方面，鑑於本公司董事會已經與票據持有人訂立第二份補充修訂契約，為使可換股票據能全面兌換為普通股，優化集團的資本結構，本公司正積極進行有關通函編製等工作，期望獲得有關審批和通過。董事會相信以上舉措都能大大提升集團整體價值。

## 流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣3,511.3百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣3,893.2百萬元)，由權益總額及負債總額(包括可換股票據)分別約人民幣184.7百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣222.0百萬元)及約人民幣3,326.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣3,671.3百萬元)撥資。

於二零一五年十二月三十一日，價值2,139.85百萬港元的可換股票據將於二零一六年十二月十日到期。誠如「報告期後重大事項」各段所述，Talent Trend已與本公司協定，待達成若干條件後，將所有可換股票據兌換為本公司普通股而非要求現金償還。除此之外，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、美元和人民幣計值。於二零一五年十二月三十一日，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3,100百萬港元及160百萬港元之可換股票據及承兌票據，作為一部分代價。本集團於二零一五年十二月三十一日之負債比率按債務總額除以資產總值計算為約94.7%（二零一四年十二月三十一日：94.3%）。於二零一五年十二月三十一日，人民幣399.5百萬元之銀行借貸以固定利率計息（二零一四年：人民幣187百萬元以隨中國人民銀行之基本利率浮動的利率計息），而其他借貸為人民幣89.9百萬元（二零一四年：人民幣191.5百萬元），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。本公司的可換股票據以港元計值。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司於綜合財務報表分別採用平均匯率及收市匯率1.2429港元兌人民幣1元及1.2010港元兌人民幣1元。

## 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團總額約為人民幣1,546.7百萬元（二零一四年十二月三十一日：人民幣648.5百萬元）之若干資產已抵押予銀行以取得一般銀行融資，以發展中物業約人民幣545.0百萬元（二零一四年十二月三十一日：人民幣532.3百萬元）、持作出售之已竣工物業約人民幣78.0百萬元（二零一四年十二月三十一日：人民幣116.2百萬元）、投資物業約人民幣923.7元（二零一四年十二月三十一日：人民幣零元）。

## 僱員人數及薪酬

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱用約190名員工（二零一四年十二月三十一日：186名），其中約186人駐中國內地及4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。於本年度內，並無授出新購股權。

## 報告期後重大事項

於二零一六年一月十一日，本公司與Talent Trend Holdings Limited（「Talent Trend」）（為本公司價值2,139.85百萬港元可換股票據（「可換股票據」）之唯一持有人）訂立第二份補充修訂契約（「第二份補充修訂契約」），以修訂可換股票據之條款及條件。根據其中條款，Talent Trend已同意在信納：(a)獲聯交所批准；(b)獲證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）之清洗豁免；及(c)獲獨立股東於股東特別大會批准後五個營業日內將可換股票據之全部金額轉換為本公司普通股。

本公司將向本公司獨立股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）第二份補充修訂契約項下之建議修訂、上市規則及公司收購、合併及股份回購守則項下之涵義及規定之詳情以及股東特別大會通告。本公司預期寄發該通函的日期將押後至不遲於二零一六年五月十二日的日期。該事件詳情及本公佈所用詞彙載於本公司日期為二零一六年一月十一日、二零一六年二月一日、二零一六年二月二十六日及二零一六年三月三十一日之公佈內。

## 主要風險及不確定因素

以下內容列出本集團面對的主要風險及不確定因素。此並非將有關項目盡列的列表，除下列的主要風險範疇以外可能有其他進一步風險及不確定因素。

### 市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘廣州及中國內地物業市場嚴重回落，則該等資產未必可及時變現。

### 營運風險

本集團的營運面臨多項物業發展及物業相關業務獨有的風險因素。其買家、租客、分租客、承包商、戰略業務合作夥伴的違約，以及內部程序、人員及系統的不足或失效或其他外部因素，可能對本集團的經營業績產生不同程度的負面影響。此外，儘管已為防止事故發生而設立及制訂相關系統及政策，但亦可能會發生事故，而此可能導致本集團產生財務損失、訴訟或名譽受損。

## 有關物業租賃及轉租的風險

租金水平及佔用率將取決於不同因素，包括但不限於當前供需狀況、經濟條件以及物業質素。概不保證本集團能夠於短時間內尋找新的租戶及／或分租戶或按當前租金水平促成新的租約或續訂現有租約。

## 環境政策及績效

本集團從辦事處以至旗下物業組合均恪守環境可持續發展原則。作為克盡己責的企業，本集團透過審慎管理其能耗、用水量、物業設計和造成的廢物而致力確保將對環境造成的影響減至最低。此外，本集團委聘獲政府部門授出有關環境保護及工作安全的相關許可證的承建商。本集團在各階段密切監測項目，以確保項目開發及施工過程符合環保及安全法律法規，並要求建築承包商立即糾正任何缺陷或不合規之處(如需要)。

## 遵守法律法規

本集團的業務營運主要由本公司附屬公司在中國內地開展而本公司本身在香港聯交所上市。本集團將作出專業判斷及尋求旗下法律部門及(如必要)法律顧問的專業法律意見，確保本集團進行的交易及業務遵守適用的法律、法規及地方行業常規。

## 與本集團僱員、客戶及供應商的重要關係

本集團認為，董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。因此，本公司為相關員工提供具競爭力的薪酬待遇。此外，本公司已於二零一三年五月二十日採納購股權計劃。購股權將在適當時間授出，以激勵及獎勵為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者。

本集團與現有及潛在客戶維持良好關係以了解市場趨勢，這將令本集團得以及時調整其營運及營銷策略，此對於本集團的發展及成功至關重要。

本集團與主要承包商維持堅實及穩定的關係，以確保產品質素及計劃進度。本集團與其承包商合作及密切監控其日常建設工作並及時結算其已完成工作。

由於本集團的業務屬資本密集型業務，需要持續融資維持持續增長，本集團致力建立及維持與多間商業銀行及金融機構的良好關係。

## 企業管治

董事會一直致力維持本集團高水平的企業管治，以提升重大資料披露透明度，認為此舉對內部管理、財務管理及保障股東權益至關重要，並相信維持高標準的企業管治有利全體股東、投資者及整體業務。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則並遵守企業管治守則規定，惟以下偏離除外。

### 企業管治守則第A.2.1條

現時，本公司並無委任行政總裁。鑑於本集團之營運，董事會相信，董事會現有架構將為本集團提供強勢領導，以迅速作出決策及制定有效策略，此舉符合本集團利益。

此外，本集團業務之日常營運由本公司執行董事及管理層分擔。因此，董事會層面之職責有明確劃分，可確保權責平衡，故權力並非集中於任何一位人士。

### 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所載標準守則作為董事進行證券交易之標準守則。對本公司全體董事作出具體查詢後，彼等確認，於年報涵蓋之會計期間內，已遵守標準守則所規定標準。

### 獨立非執行董事之獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就有關彼等之獨立性發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份或其他證券。



## 審核委員會

審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成，向董事會負責。書面職權範圍已訂立。審核委員會每年至少一次在管理層避席下會見外聘核數師，以討論審核過程中須關注之事項。年內，審核委員會審閱內部監控制度之足夠性及有效性，除會計政策及常規變動之影響外，亦於審閱本公司中期及年度報告時檢討是否已遵守會計準則、上市規則及法律規定。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，就二零一五年的核數及非核數服務已付／應付本公司核數師的費用分別為約人民幣0.7百萬元及人民幣0.3百萬元。

## 獨立核數師報告節錄

以下為有關本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核財務報告之獨立核數師報告節錄。該報告載有重點事項，並無保留意見。

## 意見

吾等認為，綜合財務報表按照香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的財務表現和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

## 注意事項

在吾等不作出有保留意見的情況下，謹請留意綜合財務報表附註2.2指出 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度產生虧損淨額人民幣115,126,000元及 貴集團截至該日的流動負債超逾流動資產人民幣855,699,000元。該狀況表明存在可能嚴重質疑本集團繼續持續經營能力的重大不確定因素。按綜合財務報表附註2.2所說明，綜合財務報表乃按照持續經營基準編製。

## 鄭鄭會計師事務所有限公司之工作範疇

本集團核數師鄭鄭會計師事務所有限公司已就本集團初步公佈中截至二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。鄭鄭會計師事務所有限公司就此執行的工作不屬於根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此鄭鄭會計師事務所有限公司並無對初步公佈作出任何核證。

## 股東週年大會

本公司將按上市規則指定之方式適時刊發股東週年大會通告並寄發予股東。

## 於聯交所及本公司網站登載全年業績及二零一五年年報

本全年業績公佈登載於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.760hk.com](http://www.760hk.com))，載有上市規則所規定全部資訊之本公司二零一五年年報亦會適時登載於本公司及香港聯合交易所有限公司網站。

承董事會命  
主席兼執行董事  
尤孝飛

中國香港

二零一六年三月三十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事尤孝飛先生及羅章冠先生，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。