

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有之新地產集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買及認購本公司證券之邀請或要約。



TALENT PROPERTY GROUP LIMITED

新地產集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

- (1) 有關建議進一步修訂二零一零年可換股票據之條款及條件之關連交易；
- (2) 兌換二零一零年可換股票據；
- (3) 申請清洗豁免；及
- (4) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問



獨立財務顧問阿仕特朗資本管理有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第20至41頁。本公司將於二零一六年六月一日(星期三)下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第N-1至N-3頁。倘閣下未能親身出席大會，敬請按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並將其盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下均不得遲於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會並於會上投票。

* 僅供識別

二零一六年五月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
緒言	7
第二份補充修訂契約	8
二零一零年可換股票據之主要條款	8
換股價	10
訂立第二份補充修訂契約之原因及裨益	11
本公司之股權架構	11
於過去十二個月進行之股本集資活動	13
TALENT TREND對本集團之未來意向	13
批准換股股份上市及買賣	13
有關本集團之資料	13
有關TALENT TREND之資料	14
上市規則之涵義	14
收購守則之涵義	14
申請清洗豁免	15
股東特別大會	15
推薦意見	16
其他資料	17
獨立董事委員會函件	18
阿仕特朗資本函件	20
附錄一—本集團之財務資料	I-1
附錄二—物業估值報告	II-1
附錄三—一般資料	III-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙及用語具有如下涵義：

「二零一零年可換股票據」	指	於最後可行日期，本公司所發行本金總額為2,139.85百萬港元之未兌換零息可換股票據，賦予Talent Trend權利兌換為6,484,393,939股新股份，各為一份「二零一零年可換股票據」
「收購事項」	指	根據該協議，Canton Million自Talent Trend收購Talent Central Limited全部已發行股本
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予涵義
「該協議」	指	Canton Million與Talent Trend就收購事項所訂立日期為二零一零年七月六日之有條件買賣協議
「該公佈」	指	本公司與Talent Trend所刊發日期為二零一六年一月十一日之聯合公佈，內容有關(其中包括)(a)就建議修訂訂立第二份補充修訂契約；(b)兌換二零一零年可換股票據；及(c)申請清洗豁免
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「阿仕特朗資本」或 「獨立財務顧問」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，獲證監會許可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，就(a)第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免是否公平合理及(b)應如何投票出任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行開門營業以及聯交所開市交易之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「Canton Million」	指	Canton Million Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

釋 義

「可換股票據修訂及兌換」	指	修訂及其後兌換二零一零年可換股票據，致使Talent Trend可將二零一零年可換股票據兌換為使其持有本公司經擴大已發行股本30%或以上之本公司新股份(此舉將涉及Talent Trend取得清洗豁免，以豁免Talent Trend根據收購守則就本公司有關證券提出強制全面要約之責任)
「本公司」	指	新天地產集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，於聯交所主板上市(股份代號：00760)
「換股通知」	指	Talent Trend將向本公司發出之通知，以根據二零一零年可換股票據之條款及條件行使本金總額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據項下之換股權
「換股股份」	指	於行使二零一零年可換股票據(經修訂契約、補充修訂契約及第二份補充修訂契約修訂)項下之換股權時將予發行及配發之6,484,393,939股新股份，各為一股換股股份
「修訂契約」	指	本公司與Talent Trend就原定延期所訂立日期為二零一五年十月二十日之修訂契約
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事委員會，以就(i)第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免是否公平合理及(ii)應如何投票向獨立股東提供意見
「獨立物業估值師」	指	保柏國際評估有限公司

釋 義

「獨立股東」	指	Talent Trend及與其一致行動之人士以及參與二零一零年可換股票據、可換股票據修訂及兌換、修訂契約、建議延期之補充修訂契約、第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免或於當中擁有權益之人士以外之本公司股東
「最後可行日期」	指	二零一六年五月九日，即本通函付印前為確定載入本通函內若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「大有融資」	指	大有融資有限公司，獲證監會許可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司之財務顧問
「原定延期」	指	當時建議延長Talent Trend所持本金額為1,929.85百萬港元之二零一零年可換股票據之換股期及到期日至二零一六年十二月十日
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門特別行政區
「建議修訂」	指	建議修訂二零一零年可換股票據之條款，允許持有人兌換二零一零年可換股票據為換股股份，致使其持有本公司已發行股本30%或以上權益
「建議延期」	指	建議修訂二零一零年可換股票據之條款，將二零一零年可換股票據之換股期及到期日延長一年，致使到期日由二零一五年十二月十日順延至二零一六年十二月十日
「認沽期權」	指	Talent Trend根據該協議授予Canton Million之期權，據此，Canton Million有權要求Talent Trend於收購事項完成後六個月內購回Talent Central全部權益

釋 義

「有關期間」	指	自二零一五年七月十一日(即該公佈日期前滿六個月之日)起直至最後可行日期(包括該日)止期間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司即將舉行及召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准第二份補充修訂契約項下之建議修訂及申請清洗豁免
「第二份補充修訂契約」	指	本公司與Talent Trend就進一步修訂二零一零年可換股票據之條款及條件所訂立日期為二零一六年一月十一日之第二份補充修訂契約
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.004港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充修訂契約」	指	本公司與Talent Trend就將本金額為210百萬港元之二零一零年可換股票據納入原定延期所訂立日期為二零一五年十一月四日之補充契約
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「Talent Trend」	指	Talent Trend Holdings Limited，其最終實益擁有人為張高濱先生

釋 義

- 「清洗豁免」 指 執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1，就因根據第二份補充修訂契約之條款兌換二零一零年可換股票據為股份而導致Talent Trend須根據收購守則規則26就Talent Trend及與其一致行動之人士尚未擁有或同意收購之全部股份提出強制全面要約之責任而授出之豁免
- 「新天半山」 指 本集團所開發位於中國廣東省廣州市白雲區同和路之住宅項目



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：00760)

執行董事：

尤孝飛先生(主席)

羅章冠先生

獨立非執行董事：

盧偉雄先生

陳之望先生

麥耀棠先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

尖沙咀東部

科學館道14號

新文華中心

A座3樓A704室

中國主要營業地點：

中國

廣州市

林和東路281號21樓

敬啟者：

- (1) 有關建議進一步修訂二零一零年可換股票據之條款及條件之關連交易；
- (2) 兌換二零一零年可換股票據；
- (3) 申請清洗豁免；及
- (4) 股東特別大會通告

* 僅供識別

緒言

茲提述本公司日期為二零一五年十月二十日、二零一五年十一月四日、二零一五年十二月一日及二零一五年十二月四日之公佈以及本公司日期為二零一五年十一月十六日之通函，內容有關(其中包括)就建議延期訂立修訂契約及補充修訂契約。另提述該公佈。

誠如該公佈所披露，Talent Trend(於最後可行日期為本金額2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據之持有人)與本公司訂立第二份補充修訂契約，以進一步修訂二零一零年可換股票據之若干條款。根據第二份補充修訂契約之條款，Talent Trend同意於(a)獲聯交所批准；(b)向執行人員取得清洗豁免及(c)獲獨立股東於股東特別大會批准後五個營業日內，就根據二零一零年可換股票據之條款兌換及轉換本金總額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據向本公司發出換股通知。

兌換二零一零年可換股票據完成後，Talent Trend及與其一致行動之人士於本公司所持股權將由佔本公司於最後可行日期之已發行股本總額合共約6.40%增至佔本公司經發行換股股份而擴大之已發行股本總額合共約65.37%，故Talent Trend將成為本公司之控股股東(定義見上市規則)。

Talent Trend已向執行人員申請授出清洗豁免。執行人員表示有意待獨立股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准後授出清洗豁免。倘執行人員授出且獨立股東批准清洗豁免，Talent Trend及與其一致行動之人士於本公司所持股權將超過50%，Talent Trend及與其一致行動之人士可進一步增加彼等於本公司之持股量，而不會招致須根據收購守則規則26提出全面要約之任何進一步責任。

本通函乃旨在為閣下提供(其中包括)(a)第二份補充修訂契約項下建議修訂之進一步詳情；(b)申請清洗豁免；及(c)上市規則及收購守則規定之其他資料。本通函亦載有阿仕特朗資本就第二份補充修訂契約項下建議修訂及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之函件、獨立董事委員會就第二份補充修訂契約項下建議修訂及清洗豁免致獨立股東之推薦意見函件，以及股東特別大會通告。

第二份補充修訂契約

日期

二零一六年一月十一日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) Talent Trend，於最後可行日期為本金額2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據之持有人。

於最後可行日期，Talent Trend由張高濱先生全資擁有。Talent Trend及與其一致行動之人士合共持有243,705,000股本公司股份，佔本公司於本通函日期之已發行股本約6.40%。除上文所披露者外，Talent Trend及／或與其一致行動之人士於最後可行日期概無持有、擁有、控制或操控本公司其他投票權、有關股份或任何可換股證券之權利、認股權證及購股權。

條款概要

根據第二份補充修訂契約，訂約各方同意刪除二零一零年可換股票據之條款及條件第5.5條項下之限制，其列明倘二零一零年可換股票據之持有人因兌換二零一零年可換股票據而導致該名持有人及與其一致行動之人士將擁有本公司當時已發行股本29.9%或以上權益，從而觸發須根據收購守則規則26提出強制要約之責任，則不得進行兌換。

根據第二份補充修訂契約之條款，Talent Trend同意於(a)獲聯交所批准；(b)向執行人員取得清洗豁免；及(c)獲獨立股東於股東特別大會批准後五個營業日內，就根據二零一零年可換股票據之條款兌換及轉換本金總額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據向本公司發出換股通知。

二零一零年可換股票據之主要條款

二零一零年可換股票據之主要條款載於本公司日期為二零一零年十月二十九日之通函。除本公司日期為二零一五年十一月十六日之通函所載建議延期及上文所載第二份補充修訂契約項下之建議修訂外，二零一零年可換股票據

董事會函件

之所有其他條款及條件維持完整及不變。二零一零年可換股票據(經建議修訂修訂)之主要條款如下：

- 發行人 : 本公司
- 本金額 : 2,139.85百萬港元
- 到期日 : 二零一零年可換股票據發行日期第六週年，即二零一六年十二月十日
- 利率 : 二零一零年可換股票據並不計息
- 換股價 : 於行使二零一零年可換股票據項下之換股權後予以發行及配發之每股0.33港元之新股份，受(其中包括)以下各項之常見反攤薄調整所影響：(i)股份合併或分拆；(ii)資本化本公司溢利或儲備；(iii)本公司作出資本分派；(iv)就股份作出供股或授出認股權證或購股權，作價低於股份當時市價之90%；(v)以供股方式向全體股東發行證券或以供股、購股權、認股權證或其他權利以認購或購買任何證券；(vi)本公司純粹為換取現金而發行股份，作價低於股份當時市價之90%；(vii)除上文(iv)、(v)或(vi)所述者外，本公司純粹為換取現金而發行任何證券(二零一零年可換股票據除外)，根據有關證券之發行條款，有關證券附帶權利，可按低於股份當時市價90%之價格轉換、交換或認購股份；及(viii)修改上述任何有關證券附有之轉換、交換或認購權利，使本公司在作出修改後，就有關轉換、兌換或認購應收之每股股份代價低於股份當時市價之90%。對換股價作出之每項調整將由本公司其時之核數師或認可之財務顧問核證
- 換股期 : 由認沽期權屆滿後首個營業日起直至經延長到期日下午四時正(香港時間)止期間

董事會函件

- 換股** : 二零一零年可換股票據持有人有權於換股期內，隨時及不時將二零一零年可換股票據之全部或部分未兌換本金額轉換為換股股份，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數，但倘若二零一零年可換股票據之未兌換本金額少於500,000港元，則轉換有關二零一零年可換股票據之全部(而非部分)未償還本金額，惟倘本公司未能符合上市規則之最低公眾持股量規定，則不得轉換二零一零年可換股票據
- 可轉讓性** : 可於換股期內自由轉讓，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數(倘二零一零年可換股票據之未兌換總額少於該金額，則按未兌換總額轉讓)，惟須事先取得本公司同意方可轉讓予本公司關聯人士
- 提前還款** : 本公司由二零一零年可換股票據發行日期起計滿三週年後，隨時按有關二零一零年可換股票據之100%面值，贖回二零一零年可換股票據之全部或部分未償還本金額，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數
- 於到期時贖回** : 本公司須按有關二零一零年可換股票據之本金額，贖回任何於到期日(即二零一六年十二月十日)下午四時正(香港時間)尚未轉換之二零一零年可換股票據
- 上市** : 二零一零年可換股票據不會於聯交所或任何其他證券交易所上市

換股價

每股換股股份0.33港元之換股價較：

- (a) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.147港元有溢價約124.5%；
- (b) 股份於二零一六年一月八日(即緊接該公佈日期前最後一個營業日)在聯交所所報收市價每股0.228港元有溢價約44.7%；及

董事會函件

(c) 股份於截至最後可行日期(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.150港元有溢價約120%。

訂立第二份補充修訂契約之原因及裨益

根據二零一零年可換股票據之條款(經修訂契約、補充修訂契約及二零一五年十二月一日之股東決議案修訂)，本公司須於二零一六年十二月十日下午四時正贖回全部未兌換之二零一零年可換股票據，於最後可行日期之總金額為2,139.85百萬港元。

本集團目前之現金、現金等價物及流動資產水平不足以應付本集團以現金贖回二零一零年可換股票據之資金需求。本公司曾尋求其他途徑籌措贖回二零一零年可換股票據未償還金額所需資金，惜未能如願。董事會認為本集團之物業及項目均屬營運性質，倘本公司為贖回二零一零年可換股票據而按折讓價倉卒出售該等資產，將有損本公司及股東利益。

鑑於上述情況，董事會認為訂立第二份補充修訂契約及兌換二零一零年可換股票據對本公司而言將屬最佳結果。

基於上文所述，董事認為第二份補充修訂契約之條款屬公平合理，而第二份補充修訂契約項下之建議修訂及申請清洗豁免符合本公司及股東整體利益。

本公司之股權架構

假設二零一零年可換股票據獲悉數兌換，本公司將發行合共6,484,393,939股股份，佔本公司於最後可行日期之已發行股本總額約170.25%，以及本公司經發行換股股份而擴大之已發行股本約63.0%。

下表載列(i)於最後可行日期；(ii)緊隨根據兌換限制兌換二零一零年可換股票據後；及(iii)緊隨悉數兌換二零一零年可換股票據後之本公司股權架構(上述

董事會函件

各項情況均假設除因二零一零年可換股票據獲兌換而發行換股股份外，本公司股本並無其他變動)：

股東	於最後可行日期		緊隨根據兌換限制兌換二零一零年可換股票據後		緊隨悉數兌換二零一零年可換股票據後 (附註6)	
	股份	%	股份	%	股份	%
Talent Trend (附註1)	—	—	1,276,903,055	25.11	6,484,393,939	63.00
張高濱先生 (附註2)	104,465,000	2.74	104,465,000	2.05	104,465,000	1.02
張國明先生 (附註3)	139,240,000	3.66	139,240,000	2.74	139,240,000	1.35
Talent Trend 及與其一致 行動之人士小計：	243,705,000	6.40	1,520,608,055	29.90	6,728,098,939	65.37
Winspark Venture Limited* (附註4)	829,509,340	21.78	829,509,340	16.31	829,509,340	8.06
Top Rich Limited* (附註5)	494,766,515	12.99	494,766,515	9.73	494,766,515	4.81
公眾股東	2,240,761,760	58.83	2,240,761,760	44.06	2,240,761,760	21.76
總計：	<u>3,808,742,615</u>	<u>100.00</u>	<u>5,085,645,670</u>	<u>100.00</u>	<u>10,293,136,554</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. Talent Trend全部已發行股本由張高濱先生直接、實益及全資擁有。
2. 張高濱先生個人持有104,465,000股本公司股份，佔本公司已發行股本約2.74%。此計算結果不包括Talent Trend持有之本公司股份。
3. 張國明先生為張高濱先生之父親。
4. Winspark Venture Limited全部已發行股本由陳敏玲女士直接、實益及全資擁有。
5. Top Rich Limited全部已發行股本由Ace Class Global Limited持有，而Ace Class Global Limited則由李瀚南先生直接、實益及全資擁有。
6. 僅供說明，因二零一零年可換股票據之現行條款對兌換二零一零年可換股票據設有若干限制。
7. *指其股權將於悉數兌換二零一零年可換股票據後計入本公司公眾持股量之股東。

董事會函件

緊隨悉數兌換二零一零年可換股票據後，本公司公眾持股量將約為34.63%，高於上市規則第8.08(1)(a)條所規定公眾人士須持有本公司已發行股本總額最少25%。本公司得悉，Talent Trend擬繼續遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量之規定。

於過去十二個月進行之股本集資活動

本公司於緊接最後可行日期之前過去十二個月並無進行任何股本集資活動。

TALENT TREND對本集團之未來意向

於兌換二零一零年可換股票據完成後，Talent Trend之意向為本集團將繼續經營其現有業務及繼續僱用本集團僱員。於兌換二零一零年可換股票據完成後，Talent Trend無意對本集團業務作出任何重大變動及對本集團業務或僱用本集團僱員方面作出任何重大變動，或重新調配本集團之固定資產(於本公司一般業務過程所進行者除外)。現時並無計劃變更董事會及本公司高級管理層組成。於兌換二零一零年可換股票據完成後，Talent Trend或審閱董事會及本公司高級管理層組成，並在有需要時作出合適變更。本集團積極集中於新天半山之建設、銷售及營銷，並正在物色物業以外領域之商機，從而減低市場風險，為股東帶來豐碩成果。於最後可行日期，本集團尚未物色到任何目標，而於兌換完成後，Talent Trend現時無意向本公司注入新資產或引入新業務。

批准換股股份上市及買賣

誠如本公司日期為二零一五年十二月四日之公佈所披露，上市委員會於二零一五年十二月四日批准換股股份上市及買賣。

有關本集團之資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業發展、投資及管理業務。

有關TALENT TREND之資料

Talent Trend為一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。Talent Trend由張高濱先生全資擁有。張高濱先生為本集團旗下若干附屬公司之總裁，負責有關附屬公司之整體管理及人力資源。張先生於格林尼治大學(University of Greenwich)取得工商管理學士學位。彼於物業開發業具備逾十年經驗。

上市規則之涵義

根據上市規則第28.05條，可轉換債務證券之條款於發行後如有任何更改，必須經聯交所批准，惟若有關更改乃按照該等可轉換債務證券之現行條款而自動生效則當別論。因此，第二份補充修訂契約項下之建議修訂須獲聯交所批准，而本公司已向聯交所申請批准第二份補充修訂契約項下之建議修訂。

張高濱先生為本公司旗下若干附屬公司之總裁，屬於上市規則所界定之「關連人士」。因此，由張高濱先生持有全部權益之Talent Trend屬於上市規則所界定張高濱先生之「聯繫人士」。因此，根據上市規則第14A章，第二份補充修訂契約項下之建議修訂構成關連交易。

收購守則之涵義

於最後可行日期：

- (a) Talent Trend或任何與其一致行動之人士概無就本公司證券訂立任何未行使衍生工具；
- (b) 除二零一零年可換股票據、修訂契約、建議延期之補充修訂契約、第二份補充修訂契約項下之建議修訂以及可換股票據修訂及兌換外，概無就股份或Talent Trend股份訂立收購守則規則22註釋8所指類別且可能對第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免而言屬重大之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (c) Talent Trend概無作為訂約方訂立任何協議或安排，涉及可能會或可能不會援引或尋求援引第二份補充修訂契約項下之建議修訂、清洗豁免以及可換股票據修訂及兌換之其中一項先決條件或條件之情況；

董事會函件

- (d) Talent Trend或任何與其一致行動之人士概無借入或借出本公司之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；及
- (e) Talent Trend及任何與其一致行動之人士概無接獲不可撤回承諾，承諾投票贊成或反對第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免。

申請清洗豁免

兌換二零一零年可換股票據完成後，Talent Trend及與其一致行動之人士於本公司所持股權將由佔本公司於最後可行日期之已發行股本總額合共約6.40%增至佔本公司經發行換股股份而擴大之已發行股本總額合共約65.37%，故Talent Trend將成為本公司之控股股東(定義見上市規則)。根據收購守則規則26.1，除非向執行人員取得清洗豁免，否則Talent Trend須就其及與其一致行動之人士尚未擁有或同意將予收購之本公司全部已發行股份及其他有關證券向股東提出強制全面要約。

Talent Trend及與其一致行動之人士於有關期間概無取得本公司任何投票權。

Talent Trend已向執行人員申請授出清洗豁免。執行人員表示有意待獨立股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准後授出清洗豁免。

股東特別大會

本公司將於二零一六年六月一日(星期三)下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)第二份補充修訂契約項下之建議修訂及申請清洗豁免。

召開股東特別大會通告載於本通函第N-1至N-3頁。

隨函奉附股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，敬請按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下均不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

董事會函件

只有並無於二零一零年可換股票據、修訂契約、建議延期之補充修訂契約、第二份補充修訂契約項下之建議修訂、可換股票據修訂及兌換或清洗豁免中擁有重大權益或參與其中或於當中擁有權益之股東(Talent Trend及與其一致行動之人士除外)方可於股東特別大會就上述決議案投票。Talent Trend由張高濱先生持有全部權益。於最後可行日期，Talent Trend及與其一致行動之人士合共持有243,705,000股本公司股份，佔本公司已發行股本約6.40%。因此，Talent Trend及與其一致行動之人士將不會就任何於股東特別大會提呈之決議案投票。於最後可行日期，董事經作出一切合理查詢後知悉，張高濱先生及其聯繫人士控制或有權對彼等各自之股份之投票權行使控制權。

兌換二零一零年可換股票據完成後，Talent Trend及與其一致行動之人士於本公司所持股權將由佔本公司於最後可行日期之已發行股本總額合共約6.40%增至佔本公司經發行換股股份而擴大之已發行股本總額合共約65.37%，故Talent Trend將成為本公司之控股股東(定義見上市規則)。Talent Trend其後可增加其持股量，而不會招致須根據收購守則規則26提出強制全面要約之任何進一步責任。

概無其他股東須就於股東特別大會提呈之決議案放棄投票。除羅章冠先生(本公司執行董事，並為張高濱先生之表親)外，本公司其他董事於二零一零年可換股票據、修訂契約、建議延期之補充修訂契約、第二份補充修訂契約項下之建議修訂、可換股票據修訂及兌換或清洗豁免中並無擁有重大權益。羅章冠先生已就批准上述各項之董事會決議案放棄投票，並將於股東特別大會就決議案放棄投票。於最後可行日期，羅章冠先生並無持有任何股份或本公司其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

根據上市規則，決議案將以投票表決方式於股東特別大會表決。本公司將會根據上市規則第13.39(5)條規定之方式公佈投票表決結果。

推薦意見

經考慮以上所述，董事(不包括獨立非執行董事)認為第二份補充修訂契約之條款及條件屬公平合理，且第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免符合本公司及股東整體利益。因此，董事(不包括獨立非執行董事)建議股東於

董事會函件

股東特別大會投票贊成批准第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免之決議案。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後，認為第二份補充修訂契約之條款及條件屬公平合理，且第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免符合本公司及獨立股東利益。

故此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免之決議案。謹請閣下垂注載於本通函第18至19頁之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦意見；以及載於本通函第20至41頁之獨立財務顧問意見函件，當中載有其就第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

其他資料

另請閣下垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
新地產集團有限公司
主席
尤孝飛
謹啟

香港，二零一六年五月十二日



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)

獨立董事委員會：

盧偉雄先生

陳之望先生

麥耀棠先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

敬啟者：

- (1) 有關建議進一步
修訂二零一零年可換股票據之條款
及條件之關連交易；
- (2) 兌換二零一零年可換股票據；
- (3) 申請清洗豁免；及
- (4) 股東特別大會通告

吾等謹提述通函，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會，以就吾等認為第二份補充修訂契約之條款及條件是否按正常商業條款訂立及對獨立股東而言是否公平合理，以及第二份補充修訂契約、其項下擬作出之建議修訂及清洗豁免是否在本公司日常及一般業務過程中進行以及是否符合本公司及獨立股東利益向獨立股東提供意見。阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任以就第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問之推薦意見及建議後，吾等認為第二份補充修訂契約之條款及條件乃按正常商業條款訂立且對獨立股東而言屬公平合理。儘管第二份補充修訂契約、其項下擬作出之建議修訂及清洗豁免並非在本公司之日常及一般業務過程中進行，但其對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及獨立股東利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成批准第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
盧偉雄先生
陳之望先生
麥耀棠先生
謹啟

二零一六年五月十二日



敬啟者：

- (1) 有關建議進一步
修訂二零一零年可換股票據之條款及
條件之關連交易；
- (2) 兌換二零一零年可換股票據；及
- (3) 申請清洗豁免

緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)建議修訂二零一零年可換股票據之條款，允許持有人兌換二零一零年可換股票據為換股股份，致使其持有新天地產集團有限公司(「貴公司」)已發行股本30%或以上權益(「建議修訂」)；及(ii)根據公司收購、合併及股份回購守則(「收購守則」)規則26豁免註釋1，就因兌換二零一零年可換股票據為 貴公司股份(「股份」)而導致Talent Trend Holdings Limited(「Talent Trend」)須根據收購守則規則26就Talent Trend及與其一致行動之人士尚未擁有或同意將予收購之全部股份提出強制全面要約之責任而向執行人員申請之豁免(「清洗豁免」)，向 貴公司之獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)及獨立股東(「獨立股東」)提供推薦意見。建議修訂及清洗豁免之詳情已於 貴公司日期為二零一六年一月十一日之公佈(「該公佈」)及 貴公司致股東日期為二零一六年五月十二日之通函(「通函」)第6至17頁所載董事會函件(「董事會函件」)披露，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

阿仕特朗資本函件

於二零一六年一月十一日，Talent Trend (於最後可行日期本金額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據之持有人)與 貴公司訂立第二份補充修訂契約，以進一步修訂二零一零年可換股票據之若干條款。根據第二份補充修訂契約之條款，Talent Trend同意於(a)獲聯交所批准；(b)向執行人員取得清洗豁免；及(c)獲獨立股東於股東特別大會批准後五個營業日內，就根據二零一零年可換股票據之條款兌換及轉換本金總額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據向 貴公司發出換股通知。

根據上市規則第28.05條，可轉換債務證券之條款於發行後如有任何更改，必須經聯交所批准，惟若有關更改乃按照該等可轉換債務證券之現行條款而自動生效則當別論。因此，第二份補充修訂契約項下之建議修訂須獲聯交所批准，而 貴公司已向聯交所申請批准第二份補充修訂契約項下之建議修訂。

張高濱先生為 貴公司旗下若干附屬公司之總裁，屬於上市規則所界定之「關連人士」。因此，由張高濱先生持有全部權益之Talent Trend屬於上市規則所界定張高濱先生之「聯繫人士」。因此，根據上市規則第14A章，第二份補充修訂契約項下之建議修訂構成 貴公司之關連交易。

兌換二零一零年可換股票據完成後，Talent Trend及與其一致行動之人士於 貴公司所持股權將由佔 貴公司於最後可行日期之已發行股本總額合共約6.40%增至佔 貴公司經發行換股股份而擴大之已發行股本總額合共約65.37%，故Talent Trend將成為控股股東(定義見上市規則)。根據收購守則規則26.1，除非向執行人員取得清洗豁免，否則Talent Trend須就其及與其一致行動之人士尚未擁有或同意將予收購之 貴公司全部已發行股份及其他有關證券向股東提出強制全面要約。Talent Trend已向執行人員申請授出清洗豁免。執行人員表示有意待獨立股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准後授出清洗豁免。倘執行人員授出且獨立股東批准清洗豁免，Talent Trend及與其一致行動之人士於 貴公司所持股權將超過50%，Talent Trend及與其一致行動之人士可進一步增加彼等於 貴公司之持股量，而不會招致須根據收購守則規則26提出全面要約之任何進一步責任。

阿仕特朗資本函件

貴公司將舉行股東特別大會，以考慮通過決議案，以批准(其中包括)第二份補充修訂契約項下之建議修訂及申請清洗豁免。只有並無於二零一零年可換股票據、建議延期之修訂契約及補充修訂契約、第二份補充修訂契約項下之建議修訂、可換股票據修訂及兌換或清洗豁免中擁有重大權益或參與其中或於當中擁有權益之股東(Talent Trend及與其一致行動之人士除外)方可於股東特別大會就上述決議案投票。Talent Trend由張高濱先生持有全部權益。於最後可行日期，Talent Trend及與其一致行動之人士合共持有243,705,000股 貴公司股份，佔 貴公司已發行股本約6.40%。因此，Talent Trend及與其一致行動之人士將不會就任何於股東特別大會提呈之決議案投票。

除羅章冠先生(執行董事，並為張高濱先生之表親)外，其他董事於二零一零年可換股票據、建議延期之修訂契約及補充修訂契約、第二份補充修訂契約項下之建議修訂、可換股票據修訂及兌換或清洗豁免中並無擁有重大權益或牽涉其中或於當中擁有權益。羅章冠先生已就批准上述各項之董事會決議案放棄投票，並將於股東特別大會就決議案放棄投票。於最後可行日期，羅章冠先生並無持有任何股份或 貴公司其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

由全體非執行董事盧偉雄先生、陳之望先生及麥耀棠先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免是否公平合理；及(ii)應如何投票向獨立股東提供意見。獨立董事委員會已批准吾等獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

阿仕特朗資本函件

於第二份補充修訂契約日期前兩個年度期間，吾等就訂立修訂契約及補充修訂契約獲委任為 貴公司之獨立財務顧問，以向 貴公司之獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一五年十一月十六日之通函。除就上述過往委聘向 貴公司提供服務之正常專業費用，以及是次就第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免獲委任為獨立財務顧問外，概無其他安排讓吾等將向 貴公司、Talent Trend、張高濱先生或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員(倘適用)或彼等各自之任何聯繫人士或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士(可能合理被視為與吾等之獨立性相關)收取任何費用及/或利益。吾等並不知悉吾等與 貴公司、Talent Trend、張高濱先生或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員(倘適用)或彼等各自之任何聯繫人士或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士之間有任何關係或利益。因此，吾等認為上述過往任命並無影響吾等之獨立性，且吾等遵守收購守則規則2.6及上市規則第13.84條之規定，並符合資格就第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

意見基準

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等已審閱(其中包括)該公佈、通函、修訂契約、補充修訂契約、第二份補充修訂契約、該協議、 貴公司日期為二零一零年十月二十九日內容有關收購事項之通函(「收購通函」)、 貴公司日期為二零一五年十月二十日及二零一五年十一月四日之公佈(「延期公佈」)及 貴公司日期為二零一五年十一月十六日內容有關就建議延期訂立修訂契約及補充修訂契約之通函(「延期通函」)、 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一四年年報」)以及 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一五年年報」)。吾等亦已審閱 貴公司管理層(「管理層」)就 貴集團營運、財務狀況及前景所提供之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之該等其他資料、分析及市場數據；及(ii)與管理層口頭討論第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免、 貴集團之業務及未來前景。吾等假設截至本函件日期，有關資料及陳述以及向吾等作出之任何聲明，於各重大方面均屬真實、準確及完備，而吾等之意見乃依據有關資料、陳述及聲明而達致。

阿仕特朗資本函件

全體董事共同及個別就本通函所載資料(有關Talent Trend及與其一致行動之人士之資料除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內表達之意見(Talent Trend及與其一致行動之人士表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函任何陳述產生誤導。Talent Trend之唯一董事張高濱先生願就本通函所載有關Talent Trend及與其一致行動之人士之資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本通函內表達有關Talent Trend及與其一致行動之人士之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已採取一切所需步驟，以讓吾等就第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免達致知情見解，及為吾等倚賴所提供資料提供理據，以為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑董事或管理層隱瞞任何重要資料或懷疑有關資料有誤導成分、失實或不準確。然而，就此次工作而言，吾等並無對 貴集團之業務或事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見必須基於截至最後可行日期之實際金融、經濟、市場及其他狀況以及吾等可取得之資料而作出。根據收購守則規則9.1，貴公司須於最後可行日期後及於股東特別大會前盡快通知股東有關通函所載資料之任何重大變動。倘吾等知悉任何有關重大變動，吾等將盡快通知股東有關變動對吾等於本函件所載意見及／或推薦意見之潛在影響。

刊發本函件之目的純粹在於供獨立董事委員會及獨立股東就考慮第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免時作參考。除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，本函件之全部或部分內容不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

除本函件另有所指外，人民幣金額乃按人民幣1.000元兌1.198港元換算為港元。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等有關第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免之意見時，吾等已考慮下列因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

過去數年，貴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之物業業務。貴集團目前在中國廣州主要從事(i)房地產開發，(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

下表概列 貴集團截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度(分別為「二零一三財政年度」、「二零一四財政年度」及「二零一五財政年度」)之經審核綜合財務業績，有關資料乃摘錄自二零一四年年報及二零一五年年報：

表一：貴集團綜合財務業績概要

	二零一三 財政年度 (經審核) 人民幣千元	二零一四 財政年度 (經審核) 人民幣千元	二零一五 財政年度 (經審核) 人民幣千元
來自持續業務之收益	397,413	185,710	365,990
— 銷售物業	376,472	175,403	334,448
— 投資物業之租金收入總額 (附註)	9,194	9,267	27,395
— 分租租賃資產之租金收入 (附註)	10,259	—	—
— 物業管理費	1,488	1,040	4,147
來自持續業務之年度虧損	(267,265)	(258,687)	(115,126)
來自已終止業務之年度溢利	9,597	276,415	—
年度溢利／(虧損)	(257,668)	17,728	(115,126)
	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及現金等價物	399,938	247,542	127,430
流動資產	4,158,191	2,432,955	1,973,655
流動(負債)	(3,276,972)	(3,278,537)	(2,829,354)
流動資產／(負債)淨值	881,219	(845,582)	(855,699)
資產淨值	244,502	221,991	184,663

阿仕特朗資本函件

附註：誠如 貴公司所告知，貴集團(作為承租人)與廣州市荔灣汽車製配廠有限公司(「荔灣汽配」)，作為出租人)分別於截至二零一三年三月四日及二零一三年九月五日止六個月就租賃廣州荔灣區站西路18號商業大樓(「該物業」)訂立兩份租賃協議。當時，貴集團向其他租戶分租該物業，於二零一三財政年度賺取租金收入約人民幣10.3百萬元。其後，貴集團於二零一三年十一月透過收購荔灣汽配全部股權而擁有該物業。於上述收購完成後，向其他租戶出租該物業所得租金收入已於「投資物業之租金收入總額」中入賬。於二零一四財政年度及二零一五財政年度，出租該物業所得租金收入分別為零及約人民幣22.7百萬元。

(i) 截至二零一四年十二月三十一日止年度(二零一四財政年度)

於二零一四年十二月，貴集團完成出售廣州君譽酒店投資有限公司全部股權(「出售事項」)。根據買賣協議及其補充協議規定之相關條款，貴集團於二零一四財政年度來自該已終止業務錄得收益人民幣276.4百萬元。出售事項詳情載於 貴公司日期為二零一三年六月二十六日之通函。

自二零一零年以來，中國政府不時頒佈一系列規則及規例(包括但不限於(i)《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》；(ii)《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》；及(iii)《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》)，以遏制樓價持續上漲。該等規則及規例針對中國住宅房地產市場實施各種緊縮措施，包括(其中包括)(i)就首套及第二套住房施加最低首付款規定；(ii)限制於特定時期內購入之住房數目；及(iii)徵收出售住房稅。鑑於實施該等緊縮措施，以致二零一四年廣州住宅房地產市場不景氣。根據廣州市統計局官方網站登載之數據，廣州住宅物業銷售數目由二零一三年之198,127宗減少約34.3%至二零一四年之130,097宗。廣州住宅物業銷售總成交金額由二零一三年約人民幣2,312億元減至二零一四年約人民幣1,795億元，按年下跌約22.4%。於二零一四財政年度，貴集團錄得來自持續業務之收益約人民幣185.7百萬元，較二零一三財政年度約人民幣397.4百萬元同比下跌約53.3%。有關減少主要由於(i)物業銷售由二零一三財政年度約人民幣376.5百萬元減至二零一四財政年度約人民幣175.4百萬元，與上述廣州住宅物業市場趨勢一致；及(ii)於二零一四財政年度並無錄得向其他租戶出租該物業所得租金收入(二零一三財政

年度：約人民幣10.3百萬元)，原因為將該物業重建為一幢十層高綜合樓宇(即天倫鞋業交易中心)而導致其大部分地方於二零一三年九月至二零一五年三月期間暫停使用所致。儘管本集團持續業務之收益下降，貴集團於二零一四財政年度錄得溢利約人民幣17.7百萬元，而二零一三財政年度則錄得虧損約人民幣257.7百萬元。轉虧為盈主要由於二零一四財政年度確認出售事項之一次性收益約人民幣258.7百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，貴集團之現金及現金等價物約為人民幣247.5百萬元，較二零一三年十二月三十一日約人民幣399.9百萬元減少約人民幣152.4百萬元或約38.1%。有關減少主要由於(i)經營業務所用之現金淨額約人民幣216.6百萬元；及(ii)償還銀行貸款約人民幣395.7百萬元，有關金額部分由投資業務所得之現金淨額約人民幣411.1百萬元所抵銷。於二零一四年十二月三十一日，貴集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣2,433.0百萬元及約人民幣3,278.5百萬元，產生流動負債淨值狀況約人民幣845.6百萬元，而二零一三年十二月三十一日則錄得流動資產淨值狀況約人民幣881.2百萬元。由流動資產淨值狀況轉為流動負債淨值狀況主要由於按公平值約人民幣1,721.9百萬元將二零一零年可換股票據由非流動負債重新分類為流動負債。誠如二零一四年年報所載，貴集團於二零一四財政年度之綜合財務報表附註2.2「持續經營基準」所述，上述狀況表示存在重大不確定因素，可能使貴集團能否繼續經營產生重大疑問(「持續經營問題」)。貴集團未必可以在日常業務過程中將資產按賬面值變現及解除負債。貴集團曾就持續經營問題與二零一零年可換股票據主要持有人Talent Trend磋商。Talent Trend當時表示會考慮各種安排(包括運用貴集團部分物業抵銷全部或部分二零一零年可換股票據，及／或行使全部或部分二零一零年可換股票據所附帶兌換權，及／或接受延長全部或部分二零一零年可換股票據之到期日)以及任何其他可行及許可方法，以解決上述問題而不會要求現金還款。董事認為很可能與Talent Trend達成協議。此外，董事將於適當時候考慮可能之股本及／或債務集資活動，以改善貴集團之現金流量狀況。最終，於二零一五年十月二十日，貴公司與Talent Trend就建議延期訂立修訂契約(經日期為二零一五年十一月四日之補充修訂契約補充)。於二零一六年一月十一日，Talent Trend與貴公司就建議

修訂訂立第二份補充修訂契約。有關建議延期及建議修訂之進一步詳情，請參閱下文「2. 第二份補充修訂契約項下之建議修訂之背景」一段。

(ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度(二零一五財政年度)

根據二零一五年年報，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，中國住宅物業市場整體態勢逐步回暖。貴集團來自持續業務之收益由二零一四財政年度約人民幣185.7百萬元大幅增至二零一五財政年度約人民幣366.0百萬元，同比增加約97.1%。收益大幅增加主要歸因於自二零一四年第四季度以來，持續交付新竣工之廣州新天半山豪華高層住宅單位。儘管收益增加，貴集團於二零一四財政年度錄得溢利約人民幣17.7百萬元，而於二零一五財政年度則錄得虧損約人民幣115.1百萬元，主要由於(i)二零一五財政年度並無錄得出售事項之一次性收益約人民幣258.7百萬元；及(ii)二零一五財政年度投資物業公平值減少約人民幣152.7百萬元，而二零一四財政年度則錄得投資物業公平值增加約人民幣1.7百萬元。於二零一五財政年度，上述不利好因素部分由與二零一零年可換股票據延期有關之收益約人民幣103.8百萬元所抵銷。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團之現金及現金等價物進一步減少至約人民幣127.4百萬元，較二零一四年十二月三十一日約人民幣247.5百萬元按年增加約48.5%。有關減少主要歸因於(i)經營業務所用之現金淨額約人民幣290.5百萬元；及(ii)償還銀行貸款約人民幣187.5百萬元；及(iii)購買投資物業約人民幣56.4百萬元，有關金額部分由銀行貸款所得款項約人民幣400.0百萬元所抵銷。於二零一五年十二月三十一日，貴集團之流動負債淨值約為人民幣855.7百萬元。誠如二零一五年年報所載獨立核數師報告「重點事項」一段及貴集團於二零一五財政年度之綜合財務報表附註2.2「持續經營基準」所述，持續經營問題尚未解決。

2. 第二份補充修訂契約項下之建議修訂之背景

於二零一零年七月六日，貴公司全資附屬公司Canton Million與Talent Trend訂立該協議，據此，Talent Trend有條件同意出售而Canton Million有條件同意收購Talent Central Limited全部已發行股本。根據該協議，貴公司於二零一零年十二月十日向Talent Trend發行本金額為3,100百萬港元之二零一零年可換股票據作為收購事項之部分代價。二零一零年可換股票據並不計息，且可根據當時股東於二零一零年十一月十九日授出之特別授權，按每股換股股份0.33港元(可作出調整)之換股價(「初步換股價」)轉換為換股股份。除非先前已贖回、購回、註銷或轉換，否則任何未兌換之二零一零年可換股票據須於二零一零年可換股票據發行日期第五週年當日(即二零一五年十二月十日，「原到期日」)贖回。有關該協議之進一步詳情，請參閱收購通函。

誠如上文「1. 有關 貴集團之資料」一段所述，於二零一四財政年度，將二零一零年可換股票據由非流動負債重新分類為流動負債導致 貴集團之流動負債大幅增加，並引致持續經營問題。經考慮 貴集團當時之財務狀況及表現，管理層估計 貴集團於原到期日前將無法贖回二零一零年可換股票據之未兌換本金額。因此，管理層與Talent Trend(二零一零年可換股票據之主要持有人，於最後可行日期持有本金總額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據)展開長時間商討，探討各種措施以及任何其他可行及許可方法(包括建議修訂)處理二零一零年可換股票據到期事宜，代替要求現金還款。假設Talent Trend所持二零一零年可換股票據獲悉數轉換，將發行合共6,484,393,939股股份，佔 貴公司於最後可行日期之已發行股本總額約170.25%及 貴公司經發行6,484,393,939股換股股份而擴大之已發行股本約63.0%。因此，悉數轉換Talent Trend所持二零一零年可換股票據將違反二零一零年可換股票據之條款，據此，持有人及與其一致行動之人士合共不得擁有 貴公司當時已發行股本29.9%或導致觸發須根據收購守則規則26提出強制要約之責任之其他百分比或以上。

貴公司與Talent Trend一直就建議修訂之可能性及可行性磋商，已獲批准悉數轉換Talent Trend所持二零一零年可換股票據。然而，由於當時經濟及市況加上時間不足，貴公司預期建議修訂(當中涉及申請清洗豁免以及取得聯交所及獨立股東之批准)不大可能於原到期日或之前完成。由於時間關係，於二零一五年十月二十日，貴公司與Talent Trend訂立修訂契約(經日期為二零一五年十一月四日之補充修訂契約補充)，據此，貴公司與Talent Trend互相同意，將Talent Trend所持二零一零年可換股票據之換股期及到期日延長一年至二零一六年十二月十日(「經延長到期日」)。有關訂立修訂契約及補充修訂契約之進一步詳情，請參閱日期為二零一五年十一月十六日之延期通函。修訂契約及補充修訂契約項下之建議延期其後已獲貴公司當時之獨立股東於二零一五年十二月一日舉行之貴公司股東特別大會批准。

貴公司與Talent Trend繼續就建議修訂之可能性及可行性磋商，其後，於二零一六年一月十一日，Talent Trend與貴公司訂立第二份補充修訂契約。根據第二份補充修訂契約，訂約各方同意刪除二零一零年可換股票據之條款及條件第5.5條項下之限制，其列明倘二零一零年可換股票據之持有人因兌換二零一零年可換股票據而導致該名持有人及與其一致行動之人士將擁有貴公司當時已發行股本29.9%或以上權益，從而觸發須根據收購守則規則26提出強制要約之責任，則不得進行兌換。此外，Talent Trend同意於(a)獲聯交所批准；(b)向執行人員取得清洗豁免；及(c)獲獨立股東於股東特別大會批准後五個營業日內，就根據二零一零年可換股票據之條款兌換及轉換本金總額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據(「悉數轉換」)向貴公司發出換股通知。

3. 作出第二份補充修訂契約項下之建議修訂之原因及裨益

A. 貴集團之財務表現及狀況

於最後可行日期，二零一零年可換股票據之未兌換本金額為2,139.85百萬港元，該等票據全部由Talent Trend持有。二零一零年可換股票據可按初步換股價每股換股股份0.33港元轉換為換股股份。根據二零一零年可換股票據之條款(經修訂契約及補充修訂契約補充)，除非先前已贖回、購回、註銷或轉換，否則任何未兌換之二零一零年可換股票據須於經延長到期日二零一六年十二月十日贖回。

為評估 貴集團於經延長到期日或之前贖回二零一零年可換股票據之能力，吾等已審閱並與管理層討論 貴集團近期之財務表現及狀況。吾等獲管理層告知，由於針對中國住宅房地產市場實施各種緊縮措施， 貴集團於過去數年面對艱難經營環境。 貴集團於二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度分別錄得虧損約人民幣257.7百萬元、溢利約人民幣17.7百萬元及虧損約人民幣115.1百萬元。其中，於二零一四財政年度錄得溢利約人民幣17.7百萬元主要由於二零一四財政年度確認出售事項之一次性收益約人民幣258.7百萬元。撇除出售事項之影響， 貴集團於二零一四財政年度則錄得虧損約人民幣241.0百萬元。

根據二零一五年年報， 貴集團於二零一五年十二月三十一日之現金及現金等價物、流動資產以及資產總值分別為約人民幣127.4百萬元、約人民幣1,973.7百萬元及人民幣3,511.3百萬元。二零一零年可換股票據之未兌換本金額2,139.85百萬港元(相當於約人民幣1,786.2百萬元)佔 貴集團於二零一五年十二月三十一日之現金及現金等價物、流動資產以及資產總值分別約1,402.0%、約90.5%及約50.9%，意味著 貴集團並無充足流動資金以達成贖回二零一零年可換股票據之責任

就此，吾等已與管理層討論有關透過 貴集團經營業務之現金流量為贖回全部或大部分二零一零年可換股票據提供資金之可能性。吾等獲管理層告知， 貴集團擁有三項主要投資物業，包括上譽花園、天倫花園及天倫鞋業交易中心。該等物業之若干部分現時訂有多份為期1至

阿仕特朗資本函件

15年之租約，總月租約為人民幣2.7百萬元，而其餘部分現時屬空置。此外，貴集團另有一項正在施工之新天半山物業。新天半山之建設工程預期將於二零一七年中前後竣工。此外，天倫花園、天倫鞋業交易中心及新天半山之若干產權已抵押作為獲授銀行貸款人民幣400百萬元之擔保。根據通函附錄二所載 貴集團之物業估值報告(「物業估值報告」)，該四項物業及 貴集團於中國持作出售之其他物業於二零一六年二月二十九日之市值總額約為人民幣2,816.1百萬元(相當於約3,373.7百萬港元)，高於二零一零年可換股票據之未兌換本金額2,139.85百萬港元。儘管如此，考慮到(i)二零一零年可換股票據將於一年內到期；(ii)新天半山之建設工程預期將於二零一七年中前後竣工；(iii) 貴集團較難於短期內出售其全部或大部分物業(包括新天半山)以獲取充足資金償還銀行貸款人民幣400百萬元及贖回二零一零年可換股票據；及(iv)投資物業之若干部分目前已出租，而租金收入相對於二零一零年可換股票據之未兌換本金額則屬微乎其微，故吾等認同管理層之見解，認為 貴集團能透過其經營業務產生充足資金以於經延長到期日或之前贖回全部或大部分二零一零年可換股票據之可能性不大。

鑑於上文所述，管理層預期且吾等亦認同 貴集團極難於經延長到期日或之前贖回全部或大部分二零一零年可換股票據。考慮到(a) 貴集團將不會有充裕現金及流動資金贖回全部或大部分二零一零年可換股票據；及(b)悉數兌換將(i)緩解 貴集團贖回二零一零年可換股票據之壓力，而並無產生現金支出；(ii)擴大 貴公司之資本基礎；及(iii)調節 貴集團之負債比率水平，繼而鞏固 貴集團之財務狀況，吾等認為悉數兌換符合 貴公司及獨立股東利益。

此外，誠如上文「1.有關 貴集團之資料」一段所述，由於將二零一零年可換股票據由非流動負債重新分類為流動負債，貴集團於二零一四年十二月三十一日錄得流動負債淨值約人民幣845.6百萬元，引發 貴集團未必可以在日常業務過程中將資產按賬面值變現及解除負債之持續經營問題。於最後可行日期，持續經營問題仍尚未解決。吾等認為，悉數兌換將透過大幅減少 貴集團之流動負債而紓緩持續經營問題，因而改善 貴集團之財務狀況，從而令 貴集團日後於有需要時為其業務發展及擴張磋商並取得集資安排或債務融資更為有利。

B. 貴集團之前景

誠如董事會函件所披露，於悉數兌換完成後，Talent Trend之意向為貴集團將繼續經營其現有業務及繼續僱用貴集團僱員。於悉數兌換完成後，Talent Trend無意對貴集團業務作出任何重大變動及對貴集團業務或僱用貴集團僱員方面作出任何重大變動，或重新調配貴集團之固定資產(於貴公司一般業務過程所進行者除外)。貴集團積極專注於新天半山之建設、銷售及營銷，並正在物色物業以外領域之商機，從而減低市場風險，為股東帶來豐碩成果。

誠如管理層所告知，新天半山之建設工程預計於二零一七年中前後竣工。於最後可行日期，貴集團就新天半山應付之未償付建築成本約為人民幣371百萬元。就物色新商機而言，管理層向吾等表示，於最後可行日期，貴集團尚未物色到任何目標，而於悉數兌換完成後，Talent Trend現時無意向貴公司注入新資產或引入新業務。儘管貴集團於最後可行日期並無具體計劃發展新業務，吾等認為，貴集團必需維持充足流動資金，致使貴集團可於日後物色到潛在目標時隨即捕捉機遇。

因此，吾等認為悉數兌換對貴集團有利，原因為悉數兌換將讓貴集團毋須履行贖回未兌換本金總額為2,139.85百萬港元之二零二零年可換股票據之規定，而並無產生現金支出，故令貴集團得以保留營運資金以供上述業務營運及發展計劃之用。

C. 其他可能集資方法

經查詢後，管理層向吾等表示，彼等曾考慮悉數兌換以外之其他途徑以應付以現金贖回未兌換二零一零年可換股票據之需求(例如透過銀行借貸及股本融資)。就銀行借款而言，吾等獲管理層告知，貴集團已不時接觸不同商業銀行，以獲得銀行貸款撥付其業務，而商業銀行通常要求資產質押及擔保。鑑於貴集團大部分物業已就現有貸款質押予財務機構，管理層相信，即使貴公司同意貸款銀行之高利率及嚴格借貸條款，貴集團仍未能取得充足銀行借貸應付以現金贖回二零一零年可換股票據之需求。就股本融資(例如配售股份、公開發售及供股)而言，貴公司已就擔任貴公司配售代理或包銷商之可能性及可行性接觸多名經紀。然而，鑑於集資規模甚大，貴公司未能接獲任何經紀之正面回應。此外，管理層認為，(i)股本融資成功與否極為視乎當時市況及市場氣氛而定；及(ii)股本融資之文件工作、行政及專業費用所需成本高於悉數兌換。相反，與貴集團商討過程中，Talent Trend表示願意行使二零一零年可換股票據附帶全部換股權。

管理層表示，貴公司亦曾考慮出售若干資產以取得充足現金贖回二零一零年可換股票據或抵銷全部或部分二零一零年可換股票據。於二零一五年十二月三十一日，貴集團之流動資產約為人民幣1,973.7百萬元，佔其中重大部分為發展中物業約人民幣1,466.0百萬元。管理層認為貴集團之物業及項目均屬營運性質，倘貴公司為贖回二零一零年可換股票據而按折讓價倉卒出售該等資產，將有損貴公司及股東利益。經考慮出售貴集團之物業及項目將影響各個物業及項目之正常運作及發展計劃，從而影響貴集團日後收益及溢利來源，吾等認同管理層之意見，認為透過出售貴集團之物業及項目以取得現金贖回二零一零年可換股票據並不符合貴公司及獨立股東利益。

鑑於上文所述，加上悉數兌換之優勢，吾等同意管理層之意見，對貴集團而言，悉數兌換乃緩解二零一零年可換股票據現金贖回壓力之更可取及可行方式。

D. 初步換股價

二零一零年可換股票據可按初步換股價每股換股股份0.33港元兌換為換股股份。初步換股價較(i)股份於第二份補充修訂契約日期在聯交所所報收市價每股0.233港元有溢價約41.6%；(ii)股份於第二份補充修訂契約日期(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.217港元有溢價約52.1%；(iii)股份於第二份補充修訂契約日期(包括該日)前十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.227港元有溢價約45.4%；(iv)股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.147港元有溢價約124.5%；(v)於二零一五年十二月三十一日之經審核每股資產淨值約人民幣0.048元(相當於約0.058港元)有溢價約469.0%，乃按 貴集團於二零一五年十二月三十一日之經審核資產淨值約人民幣184.7百萬元及於二零一五年十二月三十一日已發行普通股總數3,808,742,615股計算；及(vi)於二零一六年二月二十九日之每股理論資產淨值(定義見下文)約人民幣0.095元(相當於約0.114港元)有溢價約189.5%(有關於二零一六年二月二十九日之每股理論資產淨值之計算資料，請參閱下文「7.對 貴集團之財務影響」一段「(ii)對資產淨值之影響」分節)。

經考慮(i)初步換股價較股份於第二份補充修訂契約日期之收市價每股0.233港元有溢價約41.6%，而倘 貴公司於市場進行股本集資活動(如公開發售、供股及或／配售事項)，鑑於 貴集團目前財務表現及狀況欠佳， 貴公司通常提供發行價之高折扣，以吸引現有股東或投資者認購；及(ii)初步換股價大幅高於二零一五年十二月三十一日之每股經審核資產淨值約人民幣0.048元(相當於約0.058港元)及於二零一六年二月二十九日之每股理論資產淨值約人民幣0.095元(相當於約0.114港元)，預期每股資產淨值將於悉數兌換完成後有所增加，吾等認為，初步換股價對獨立股東而言屬公平合理且悉數兌換符合 貴公司及獨立股東利益。

E. 總結

儘管悉數兌換將如下文「6.對 貴公司股權之攤薄影響」一段所述難免對現有股東之股權構成攤薄影響，吾等認為悉數兌換符合 貴公司及獨立股東利益，惟經考慮：

- (i) 二零二零年可換股票據將於一年內到期；
- (ii) 貴集團極難於經延長到期日或之前贖回二零二零年可換股票據；
- (iii) 悉數兌換將(a)緩解 貴集團贖回二零二零年可換股票據之壓力，而並無產生現金支出，令 貴集團得以保留營運資金以供其日常營運及日後業務發展之用；(b)擴大 貴公司之資本基礎；及(c)調節 貴集團之負債比率水平；
- (iv) 相比起其他可能融資方式，悉數兌換為更可取及可行之方式，可藉此為 貴集團緩解以現金贖回二零二零年可換股票據之壓力；及
- (v) 初步換股價對獨立股東而言屬公平合理。

鑑於悉數兌換將違反二零二零年可換股票據之條款，據此，持有人及與其一致行動之人士合共不得擁有 貴公司當時已發行股本29.9%或導致觸發須根據收購守則規則26提出強制要約之責任之其他百分比或以上，吾等認同管理層之意見，認為第二份補充修訂契約項下之建議修訂將促成執行悉數兌換，故符合 貴公司及獨立股東利益。

4. 第二份補充修訂契約之主要條款

根據第二份補充修訂契約，Talent Trend與 貴公司同意刪除二零一零年可換股票據之條款及條件第5.5條項下之限制，其列明倘二零一零年可換股票據之持有人因兌換二零一零年可換股票據而導致該名持有人及與其一致行動之人士將擁有 貴公司當時已發行股本29.9%或以上權益，從而觸發須根據收購守則規則26提出強制要約之責任，則不得進行兌換。此外，Talent Trend同意於(a)獲聯交所批准；(b)向執行人員取得清洗豁免；及(c)獲獨立股東於股東特別大會批准後五個營業日內，就根據二零一零年可換股票據之條款兌換及轉換本金總額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據向 貴公司發出換股通知。

管理層表示，第二份補充修訂契約之條款乃 貴公司與Talent Trend公平磋商達致。除上述修訂外，二零一零年可換股票據之所有其他條款及條件維持完整及不變。

經考慮(i)作出建議修訂之主要原因為促成執行悉數兌換；及(ii)上文「3. 作出第二份補充修訂契約項下之建議修訂之原因及裨益」一段所述進行悉數兌換之好處，吾等認為第二份補充修訂契約之條款屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東利益。

5. 有關Talent Trend之資料

根據董事會函件，Talent Trend為一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。於最後可行日期，Talent Trend由張高濱先生全資擁有。Talent Trend及與其一致行動之人士合共持有243,705,000股股份，佔 貴公司於最後可行日期之已發行股本約6.40%。除上文所披露者外，Talent Trend及／或與其一致行動之人士於最後可行日期概無持有、擁有、控制或操控 貴公司其他投票權、有關股份或任何可換股證券之權利、認股權證及購股權。

於悉數兌換完成後，假設 貴公司之股本並無其他變動，Talent Trend及與其一致行動之人士將合共持有6,728,098,939股股份，佔 貴公司經換股股份而擴大之已發行股本約65.37%，並將成為控股股東。

阿仕特朗資本函件

6. 對 貴公司股權之攤薄影響

根據董事會函件，下表載列(i)於最後可行日期；(ii)緊隨根據兌換限制兌換二零一零年可換股票據後；及(iii)緊隨悉數兌換後之 貴公司股權架構(上述各項情況均假設除因二零一零年可換股票據獲兌換而發行換股股份外，貴公司股本並無其他變動)：

表二：貴公司股權架構

	於最後可行日期		緊隨根據兌換限制 兌換二零一零年 可換股票據後		緊隨悉數兌換後 (附註6)	
	股份	%	股份	%	股份	%
Talent Trend (附註1)	—	—	1,276,903,055	25.11	6,484,393,939	63.00
張高濱先生(附註2)	104,465,000	2.74	104,465,000	2.05	104,465,000	1.02
張國明先生(附註3)	139,240,000	3.66	139,240,000	2.74	139,240,000	1.35
Talent Trend及與 其一致行動 之人士小計：	243,705,000	6.40	1,520,608,055	29.90	6,728,098,939	65.37
Winspark Venture Limited*(附註4)	829,509,340	21.78	829,509,340	16.31	829,509,340	8.06
Top Rich Limited* (附註5)	494,766,515	12.99	494,766,515	9.73	494,766,515	4.81
公眾股東*	2,240,761,760	58.83	2,240,761,760	44.06	2,240,761,760	21.76
總計：	3,808,742,615	100.00	5,085,645,670	100.00	10,293,136,554	100.00

附註：

1. Talent Trend之全部已發行股本由張高濱先生直接、實益及全資擁有。
2. 張高濱先生個人持有104,465,000股股份，佔 貴公司已發行股本約2.74%。此計算結果不包括Talent Trend持有之股份。
3. 張國明先生為張高濱先生之父親。
4. Winspark Venture Limited之全部已發行股本由陳敏玲女士直接、實益及全資擁有。陳敏玲女士為獨立股東。
5. Top Rich Limited之全部已發行股本由Ace Class Global Limited持有，而Ace Class Global Limited則由李瀚南先生直接、實益及全資擁有。李瀚南先生為獨立股東。
6. 僅供說明，因二零一零年可換股票據之現行條款對兌換二零一零年可換股票據設有若干限制。
7. *指其股權將於悉數兌換後計入 貴公司公眾持股量之股東。

誠如上表所示，公眾股東之股權將由佔 貴公司於最後可行日期之已發行股本約58.83%攤薄至佔 貴公司緊隨悉數兌換後之已發行股本約34.63%（於最後可行日期身為主要股東之Winspark Venture Limited及Top Rich Limited各自將於悉數兌換後分類為公眾股東）。經考慮上文「3. 作出第二份補充修訂契約項下之建議修訂之原因及裨益」一段所詳述進行悉數兌換之好處，包括但不限於悉數兌換將(i)緩解 貴集團贖回二零一零年可換股票據之壓力，而並無產生現金支出，令 貴集團得以保留營運資金以供其日常營運及日後業務發展之用；(ii)擴大 貴公司之資本基礎；及(iii)調節 貴集團之負債比率水平，從而令 貴集團日後於有需要時為其業務發展及擴張磋商並取得集資安排或債務融資更為有利，吾等認為有關攤薄屬可予接受及在商業上具充分理據。

7. 對 貴集團之財務影響

(i) 對負債比率之影響

於二零一五年十二月三十一日，貴集團之負債比率（按 貴集團之負債總值約人民幣3,326.6百萬元除以 貴集團之資產總值約人民幣3,511.3百萬元計算得出）約為94.7%。緊隨悉數兌換完成後，貴集團之負債總值將因償付二零一零年可換股票據而大幅減少，而 貴集團之資產總值則維持不變，致使負債比率有所下降。因此，預期悉數兌換將為 貴集團之負債比率帶來有利影響。

(ii) 對資產淨值之影響

根據二零一五年年報，貴集團於二零一五年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣184.7百萬元，而於二零一五年十二月三十一日之已發行普通股數目為3,808,742,615股。於二零一五年十二月三十一日之經審核每股資產淨值約為人民幣0.048元（相當於約0.058港元）。

根據通函附錄二所載物業估值報告，於二零一六年二月二十九日，貴集團物業之市值總額約為人民幣2,816.1百萬元（相當於約3,373.7百萬港元）。經計及上述於二零一六年二月二十九日 貴集團物業之估值金額與於二零一五年十二月三十一日之賬面值差額約人民幣178.3百萬元，以及假設所有其他資產負債表項目於截至二零一六年二月二十九日止兩個月均維持不變，貴集團於二零一六年二月二十九日之

理論未經審核資產淨值(「理論資產淨值」)將約為人民幣363.0百萬元，因此，於二零一六年二月二十九日之每股理論資產淨值將約為人民幣0.095元(相當於約0.114港元)。

猶如悉數兌換已於二零一六年二月二十九日完成，於二零一六年二月二十九日之未經審核備考理論資產淨值將增至約人民幣2,026.8百萬元，因此，於二零一六年二月二十九日之未經審核備考每股理論資產淨值將增至約人民幣0.197元(相當於約0.236港元)。每股理論資產淨值增加主要由於二零一六年二月二十九日之初步換股價每股換股股份0.33港元較每股理論資產淨值約0.114港元有大幅溢價所致。

基於上述基準，預期悉數兌換將對每股資產淨值有相當大有利影響。

(iii) 對營運資金之影響

於二零一五年十二月三十一日，貴集團之現金及現金等價物約為人民幣127.4百萬元。悉數兌換將讓貴集團毋須履行贖回未兌換本金額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據之責任，而並無產生現金支出，故令貴集團得以保留營運資金以供其日常營運及日後業務發展之用。透過剔除贖回二零一零年可換股票據之未兌換本金額之可能性，吾等認為悉數兌換將為貴集團之營運資金帶來正面影響。

8. 清洗豁免

於悉數兌換完成後，Talent Trend及與其一致行動之人士於貴公司所持股權將由佔貴公司於最後可行日期之已發行股本總額合共約6.40%增至佔貴公司經發行換股股份而擴大之已發行股本總額合共約65.37%，故Talent Trend將成為控股股東(定義見上市規則)。根據收購守則規則26.1，除非向執行人員取得清洗豁免，否則Talent Trend須就其及與其一致行動之人士尚未擁有或同意將予收購之貴公司全部已發行股份及其他有關證券向股東提出強制全面要約。Talent Trend已向執行人員申請授出清洗豁免，清洗豁免(如獲授出)須(其中包括)經獨立股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准後，方可作實。

阿仕特朗資本函件

根據第二份補充修訂契約，悉數兌換須待(其中包括)向執行人員取得清洗豁免後，方可作實。因此，倘執行人員並無授出清洗豁免或未經獨立股東批准，第二份補充修訂契約將不會成為無條件且悉數兌換將不會落實進行。因此，貴公司將失去上文「3.作出第二份補充修訂契約項下之建議修訂之原因及裨益」一段所述進行悉數兌換可望帶來之所有裨益。

基於上文所述，吾等認為就促成執行悉數兌換而言，獨立股東於股東特別大會批准清洗豁免符合 貴公司及獨立股東利益。

意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管訂立第二份補充修訂契約並非在 貴集團之日常及一般業務過程中進行，惟第二份補充修訂契約之條款乃按一般商業條款訂立，而第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議及吾等本身亦推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成批准第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免之決議案。

此 致

新天地產集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

阿仕特朗資本管理有限公司

董事總經理 董事

關振義 麥少敏

謹啟

二零一六年五月十二日

附註：關振義先生自二零零六年起為負責證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，於機構融資行業積逾18年經驗。

麥少敏女士自二零一二年起為負責證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，於機構融資行業積逾12年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料已於下列文件披露，該等文件已於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.760hk.com>) 刊載：

- 於二零一四年四月十七日刊載之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(「二零一三年年報」)(第37至184頁)；
- 於二零一五年四月二十四日刊載之本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(「二零一四年年報」)(第37至176頁)；及
- 於二零一六年四月二十日刊載之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(「二零一五年年報」)(第42至168頁)。

以下為本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度之綜合財務資料概要，乃摘錄自本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之年報。

綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續業務			
收益	<u>365,990</u>	<u>185,710</u>	<u>397,413</u>
毛利	<u>77,092</u>	<u>19,729</u>	<u>25,576</u>
來自持續業務之除稅前虧損	(191,435)	(295,315)	(316,198)
所得稅抵免	<u>76,309</u>	<u>36,628</u>	<u>48,933</u>
年內來自持續業務之虧損	(115,126)	(258,687)	(267,265)
已終止業務			
年內來自己終止業務之溢利	<u>—</u>	<u>276,415</u>	<u>9,597</u>
年度(虧損)/溢利	<u>(115,126)</u>	<u>17,728</u>	<u>(257,668)</u>
下列人士應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人	(115,125)	17,728	(237,999)
非控股權益	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>(19,669)</u>
	<u>(115,126)</u>	<u>17,728</u>	<u>(257,668)</u>
每股(虧損)/盈利			
來自持續及已終止業務			
基本	(3.475分)	0.549分	(7.371分)
攤薄	<u>(3.475分)</u>	<u>0.549分</u>	<u>(7.371分)</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合財政狀況表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產總值	3,511,285	3,893,247	5,893,347
負債總額	<u>3,326,622</u>	<u>3,671,256</u>	<u>5,648,845</u>
資產淨值	<u>184,663</u>	<u>221,911</u>	<u>244,502</u>

本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度之核數師為鄭鄭會計師事務所有限公司。除核數師垂注截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之重點事項外，本公司核數師並無就截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年發出保留意見。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

誠如二零一四年年報所述，以下為本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之獨立核數師報告摘要：

重點事項

在毋須作出保留意見的情況下，吾等注意到綜合財務報表附註2.2，其中指出貴集團於二零一四年十二月三十一日的流動負債超過流動資產人民幣845,582,000元。該情況顯示有重大不明朗因素可能導致對貴集團的持續經營能力存在重大疑問。按綜合財務報表附註2.2所述，該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

誠如二零一四年年報所述，以下為本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註2.2全文：

於二零一四年十二月三十一日，本集團有資產淨值約人民幣221,991,000元。由於本公司將面值2,331,270,000港元(賬面值約相當於人民幣1,721,942,000元)而二零一五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有淨流動負債約人民幣845,582,000元。上述狀況表示存在重大不確定因素，可能使本集團能否繼續經營有重大疑問。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解除負債。

本集團曾與可換股票據主要持有人磋商。可換股票據持有人Talent Trend表示會考慮若干安排，包括運用本集團部分物業抵銷全部或部分可換

股票據，及／或行使全部或部分可換股票據的換股權，及／或接受延長全部或部分可換股票據的屆滿日期及／或其他可行及許可的方法，以解決上述問題而不會要求現金還款。董事認為很可能與該可換股票據持有人達成協議。此外，董事將於適當時候考慮可能的權益及／或債務基金集資活動，改善本集團的現金流狀況。

綜合財務報表以持續經營基準編製，是否成立取決於本集團能否在可換股票據到期前獲得足夠現金流，及能否作出可換股票據持有人與本集團均接納的安排。因此，董事認為應當按持續經營基準編製綜合財務報表。倘若本集團不能繼續經營，則須對綜合財務報表作出調整，將本集團的資產調整至可收回金額，就可能出現的其他負債作出撥備，並且將非流動資產及負債分別重新歸類為流動資產及負債。

於二零一五年度，主要債券持有人與本公司訂立修訂契約及第二份補充修訂契約。在此情況下，截至二零一五年十二月三十一日止年度之持續經營基準與截至二零一四年十二月三十一日止年度有所不同。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

誠如二零一五年年報所述，以下為本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之獨立核數師報告摘要：

重點事項

在毋須作出保留意見的情況下，吾等注意到綜合財務報表附註2.2，其中指出截至二零一五年十二月三十一日止年度 貴集團產生淨虧損人民幣115,126,000元及截至該日 貴集團的流動負債超過流動資產人民幣855,699,000元。該情況顯示有重大不明朗因素可能導致對 貴集團的持續經營能力存在重大疑問。按綜合財務報表附註2.2所述，該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

誠如二零一五年年報所述，以下為本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註2.2全文：

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有淨流動負債約人民幣855,699,000元。上述狀況表示存在重大不確定因素，可能使本集團能否繼續經營有重大疑問。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解除負債。

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」）。

完成將本金額為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股新普通股乃取決於以下條件：

- (a) 獲准根據主板上市規則、香港公司收購及合併守則（「收購守則」）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)執行人員授出之清洗豁免；
- (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) 執行人員授出清洗豁免；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。

除下列者外，截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，概無因規模、性質或影響而存在特殊項目：

- (i) 誠如二零一三年年報所披露，本集團與廣州新意實業發展有限公司於二零一二年十二月二十日訂立協議出售海南白馬天鵝灣置業有限公司（「天鵝灣」）全部權益。本集團於二零一三年五月完成出售天鵝灣。天鵝灣以現金代價約人民幣85,100,000元出售，錄得收益約人民幣11,700,000元；
- (ii) 誠如二零一三年年報所披露，本集團與Talent Trend於二零一三年一月二十五日訂立協議出售海南宏倫置業有限公司（「海南宏倫」）全部股權。本集團於二零一三年十二月完成出售海南宏倫。海南宏倫以註銷Talent Trend所持面值約為337,000,000港元之可換股票據方式出售，錄得收益約人民幣141,700,000元；
- (iii) 誠如二零一三年年報所披露，本集團與Success Trend Enterprises Limited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。出售事項於二零一三年五月三十一日完成，代價約為200,000港元（相當於約人民幣156,000元），且出售Master Base確認收益約人民幣23,000,000元；
- (iv) 誠如二零一三年及二零一四年年報所披露，本集團與金盈灃股權投資基金（深圳）股份公司於二零一三年五月十六日訂立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，代價約為人民幣1,165,000,000元，且出售君譽酒店確認收益約人民幣259,000,000元；
- (v) 誠如二零一三年年報所披露，本集團與Talent Trend於二零一三年九月十八日訂立協議收購新興有限公司全部股權。收購事項於二零一三年十一月十七日完成，代價約為人民幣307,000,000元，且錄得收益約人民幣27,500,000元；及
- (vi) 本集團與廣州中新房粵投實業有限公司（買方）於二零一四年十月二十九日訂立協議出售天倫花園商業部分1至4樓，代價約為人民幣266,000,000元（相當於約337,500,000港元）。由於未能完成出售事項，本集團已採取法律行動沒收買方之訂金，並透過法律手段尋求獲得額外補償。本公司於二零一五年十一月中旬獲得判決結果。法院僅支持沒

收買方交納之誠意金人民幣20,000,000元，而駁回要求買方另外支付人民幣20,000,000元違約金之訴訟請求。於最後可行日期，本集團無意上訴。根據二零一五年年報，於二零一五年十二月三十一日，天倫花園商業部分一至四樓已被重新分類為投資物業而非持作出售資產，公平值及總金額分別為人民幣245,700,000元及人民幣20,000,000元(該金額已披露為其他收益下之出售投資物業時沒收之按金)。本集團現正物色潛在買家購買上述物業，惟尚未達成任何協議。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一四年十月二十九日、二零一五年七月三日、二零一五年十二月四日及二零一六年四月二十二日之公佈以及本公司日期為二零一四年十一月二十六日之通函。

2. 經審核財務報表

以下為本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表全文，乃摘錄自二零一五年年報：

綜合損益及其他全面收入報表

(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
持續業務			
收益	6	365,990	185,710
銷售成本		<u>(288,898)</u>	<u>(165,981)</u>
毛利		77,092	19,729
其他收益及收入淨額	7	181,791	68,498
出售投資物業虧損		(1,609)	(1,006)
投資物業公平值變動		(152,735)	1,652
持作出售之已竣工物業及發展中 物業減值虧損		(116,840)	(125,757)
衍生金融工具公平值變動		(2,937)	(14,234)
分銷成本		(12,461)	(9,313)
行政及其他經營開支		(66,533)	(97,085)
分佔聯營公司溢利／(虧損)		36,966	(4,350)
融資成本	8	<u>(134,169)</u>	<u>(133,449)</u>
除所得稅前虧損	9	(191,435)	(295,315)
所得稅抵免	12	<u>76,309</u>	<u>36,628</u>
年內來自持續業務之虧損		(115,126)	(258,687)
已終止業務			
年內來自己終止業務之溢利	13	<u>—</u>	<u>276,415</u>
年度(虧損)／溢利		<u>(115,126)</u>	<u>17,728</u>

	二零一五年 附註 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度其他全面虧損(重新分類調整後)		
其後可能重新分類至損益的項目：		
可供出售金融資產未變現收益	—	186
出售可供出售金融資產之公平值儲備重新 分類調整	535	—
換算海外業務之財務報表之匯兌虧損	(81,020)	(13,116)
年度其他全面虧損	(80,485)	(12,930)
年度全面(虧損)/收入總額	(195,611)	4,798
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)	—
	(115,126)	17,728
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)	—
	(195,611)	4,798
	人民幣	人民幣
每股(虧損)/盈利	14	
來自持續及已終止業務		
基本	(3.475分)	0.549分
攤薄	(3.475分)	0.549分
來自持續業務		
基本	(3.475分)	(8.012分)
攤薄	(3.475分)	(8.012分)
來自已終止業務		
基本	不適用	8.561分
攤薄	不適用	8.561分

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
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	15	962,601	805,592
廠房及設備	16	1,565	2,346
於一間聯營公司之權益	18	572,464	533,268
可供出售金融資產	19	1,000	1,965
應收一間聯營公司貸款	20	—	117,121
		<u>1,537,630</u>	<u>1,460,292</u>
流動資產			
發展中物業	21	1,466,005	1,509,488
持作出售之已竣工物業	22	209,160	267,882
應收賬款	23	36,401	1,137
預付款項、按金及其他應收款項	24	124,724	140,882
可退回稅項		9,935	24
現金及現金等價物	25	127,430	247,542
		<u>1,973,655</u>	<u>2,166,955</u>
分類為持作出售之資產	26	—	266,000
		<u>1,973,655</u>	<u>2,432,955</u>
流動負債			
應付賬款	27	(83,509)	(28,481)
應計費用及其他應付款項	28	(534,224)	(820,836)
稅項撥備		(232,481)	(328,798)
借款	29	(315,354)	(378,480)
可換股票據	32	(1,663,786)	(1,721,942)
		<u>(2,829,354)</u>	<u>(3,278,537)</u>
流動負債淨值		<u>(855,699)</u>	<u>(845,582)</u>
總資產減流動負債		<u>681,931</u>	<u>614,710</u>

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	30	(323,268)	(392,719)
借款	29	<u>(174,000)</u>	<u>—</u>
		<u>(497,268)</u>	<u>(392,719)</u>
資產淨值		<u>184,663</u>	<u>221,991</u>
權益			
股本	33	14,384	12,452
儲備	34	<u>150,088</u>	<u>189,347</u>
本公司擁有人應佔權益		164,472	201,799
非控股權益		<u>20,191</u>	<u>20,192</u>
權益總額		<u>184,663</u>	<u>221,991</u>

綜合現金流量表

(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
除所得稅前(虧損)/溢利			
來自持續業務		(191,435)	(295,315)
來自已終止業務		—	535,759
		(191,435)	240,444
調整：			
按攤銷成本入賬之金融資產利息收入		(740)	(902)
出售投資物業虧損		1,609	1,006
投資物業公平值變動		152,735	(1,652)
衍生金融工具公平值變動		2,937	14,234
出售可供出售金融資產之收益		(229)	—
出售附屬公司之收益		—	(518,055)
應收聯營公司管理費收入		(923)	(639)
已付補償		5,000	—
給予聯營公司貸款之利息收入	7	(6,180)	(8,949)
持作出售之已竣工物業及發展中物業 減值虧損		116,840	125,757
分佔聯營公司(溢利)/虧損		(36,966)	4,350
融資成本	8 & 13	134,169	167,892
與可換股票據延期有關之收益	7	(103,844)	—
物業、廠房及設備折舊 — 自有資產	9 & 13	1,107	3,534
出售物業、廠房及設備之收益		—	(9)
撇銷物業、廠房及設備之虧損	9 & 13	85	1,198
已確認應收賬款減值撥備	9	—	286
註銷可換股票據之收益		—	(27,341)
撇銷應付款項		—	(2,770)
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)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
附註		
營運資金變動前之經營現金流量	63,177	(20,487)
存貨減少	—	(24)
發展中物業及持作出售之已竣工物業增加	(14,635)	(134,706)
應收賬款增加	(35,264)	(783)
預付款項、按金及其他應收款項減少	38,945	39,327
應付賬款增加	55,028	31,429
應計費用及其他應付款項減少	(298,428)	(96,854)
經營業務所用之現金	(191,177)	(182,098)
已付土地增值稅	(6,038)	(7,012)
已付所得稅	(93,333)	(27,455)
經營業務所用現金淨額	(290,548)	(216,565)
投資業務之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(377)	(1,036)
購買投資物業	(56,435)	(62,248)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	12
出售投資物業所得款項	11,657	30,194
出售附屬公司所得款項	—	423,780
出售可供出售金融資產所得款項	1,729	—
出售投資物業已收按金	—	20,000
購買可供出售金融資產	—	(500)
已收利息	739	902
投資業務(所用)／所得之現金淨額	(42,687)	411,104

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
融資業務之現金流量		
銀行貸款所得款項	400,000	—
其他無擔保貸款所得款項	4,197	—
償還銀行貸款	(187,500)	(395,722)
償還其他無抵押貸款	(8,044)	(37,458)
受限制現金減少	—	98,000
融資成本	—	(36,746)
非控股權益所得款項	—	200
	<u>208,653</u>	<u>(371,726)</u>
融資業務所得／(所用)之現金淨額		
現金及現金等價物減少淨額	(124,582)	(177,187)
於一月一日之現金及現金等價物	247,542	423,813
匯率變動之影響	4,470	916
	<u>127,430</u>	<u>247,542</u>
於十二月三十一日之現金及現金等價物		
	<u>127,430</u>	<u>247,542</u>
現金及現金等價物分析		
銀行結餘及現金	25 <u>127,430</u>	<u>247,542</u>

綜合權益變動表

(截至二零一五年十二月三十一日止年度)

	本公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價*	貨幣兌換	資本儲備*	撥入盈餘*	資本贖回	可供出售	可換股	票據儲備*	累計虧損*	合計	非控股	權益總額
			儲備*			儲備*	金融資產						
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	人民幣千元	公平值儲備*	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
於二零一五年													
一月一日	12,452	610,850	(35,774)	861	301,799	82	(788)	395,182	(1,082,865)	201,799	20,192	221,991	
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(115,125)	(115,125)	(1)	(115,126)	
年度其他全面虧損：													
出售可供出售金													
融資產時公平值													
儲備之重新													
分類調整	—	—	—	—	—	—	535	—	—	535	—	535	
換算海外業務之													
財務報表之													
匯兌虧損	—	—	(81,020)	—	—	—	—	—	—	(81,020)	—	(81,020)	
年度全面虧損總額	—	—	(81,020)	—	—	—	535	—	(115,125)	(195,610)	(1)	(195,611)	
於兌換可換股票據時													
發行股份(附註32)	1,932	187,348	—	—	—	—	—	(30,997)	—	158,283	—	158,283	
於二零一五年													
十二月三十一日	14,384	798,198	(116,794)	861	301,799	82	(253)	364,185	(1,197,990)	164,472	20,191	184,663	

* 該等儲備賬包括綜合財政狀況表中綜合儲備約人民幣150,088,000元(二零一四年：約人民幣189,347,000元)。

本公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	貨幣兌換		撥備*	資本儲備* 人民幣千元	撥備*	資本贖回 儲備* 人民幣千元	可供出售 金融資產		可換股 票據儲備* 人民幣千元	累計虧損* 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
			儲備*	資本儲備*					公平值儲備*	公平值儲備*					
於二零一四年															
一月一日	12,452	610,850	(22,658)	861	301,799	82	(974)	463,828	(1,141,730)	224,510	19,992	244,502			
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	17,728	17,728	—	17,728			
年度其他全面虧損：															
可供出售金融資產															
未變現收益	—	—	—	—	—	—	186	—	—	186	—	186			
換算海外業務之															
財務報表之															
匯兌虧損	—	—	(13,116)	—	—	—	—	—	—	(13,116)	—	(13,116)			
年度全面收入總額	—	—	(13,116)	—	—	—	186	—	17,728	4,798	—	4,798			
非控股權益貢獻	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	200	200			
註銷可換股票據	—	—	—	—	—	—	—	—	(68,646)	41,137	—	(27,509)			
於二零一四年															
十二月三十一日	12,452	610,850	(35,774)	861	301,799	82	(788)	395,182	(1,082,865)	201,799	20,192	221,991			

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. 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)房地產開發、(ii)物業投資及(iii)物業管理。

然而，本集團為出售酒店業務分部而於二零一三年五月十六日訂立協議。於二零一四年十二月二十二日，是項出售已完成，而在是項出售完成前，本集團仍參與酒店業務。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已於二零一六年三月三十一日獲董事會批准刊發。

2. 主要會計政策概要

2.1 編製基準

第42至168頁之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。綜合財務報表的主要影響力是於綜合財務報表內呈列及披露若干資料。

用以編製綜合財務報表之主要會計政策已摘錄如下。除非另有說明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團之綜合財務報表之影響(如有)於附註3披露。

除了投資物業、分類為可供出售之金融工具以及提早贖回可換股票據中嵌入的購股權乃按下文會計政策所述以公平值列賬外，本綜合財務報表已按歷史成本基準編製。計量基準全面載述於下列會計政策。

持作出售之非流動資產及出售組別按賬面值與公平值減出售成本之較低者入賬(見附註2.25)。

編製符合香港財務報告準則的財務報表時需要管理層對於報告期末應用之會計政策及所呈報之資產、負債、收入及開支，以及披露或然負債作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多個其他因素作出，而有關結果乃作為該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債之賬面值的判斷基準。實際結果可能會與該等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計的期間，則修訂會計估計會在該段期間確認；若修訂影響當期以及未來期間，則在修訂期間以及未來期間確認。

涉及較高程度或較複雜之範圍或對綜合財務報表屬重大之假設及估計範圍已於附註4披露。

2.2 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有淨流動負債約人民幣855,699,000元。上述狀況表示存在重大不確定因素，可能使本集團能否繼續經營有重大疑問。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解除負債。

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」)。

完成將本金額為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股新普通股乃取決於以下條件：

- (a) 獲准根據主板上市規則、香港公司收購及合併守則(「收購守則」)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。

2.3 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司及聯營公司(見下文附註2.4及2.5)截至十二月三十一日止之財務報表。

於附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日綜合計入綜合財務報表。集團內公司間的結餘、交易及現金流量與任何因集團內公司間交易而產生的未變現溢利均在編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損以處理未變現收益的同樣方式對銷，惟僅會在無減值跡象的情況下進行。

非控股權益指並非公司直接或間接應佔的附屬公司權益以及集團未與該等權益持有人協定額外條款而導致集團整體須就該等符合金融負債之權益承擔合約責任。對於各項業務合併，集團可選擇以公平值或非控股權益所佔附屬公司可識別資產淨值之比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財政狀況表之權益內與公司權益股東應佔權益分開呈列。於集團業績之非控股權益於綜合損益及其他全面收入報表呈列為非控股權益與公司權益股東之間年度損益總額及全面收益總額之間的分配。來自非控股權益持有人之貸款及該等持有人的其他合約責任根據附註2.19視乎責任的性質於綜合財政狀況表呈列為金融負債。

未導致集團於附屬公司失去控制權之之權益變動入賬列為股本交易，但須於綜合權益內調整控股及非控股權益之數額以反映相關權益之變動，惟毋須調整商譽且無確認任何損益。

本集團失去對一間附屬公司之控制權時，會(i)在失去控制權之日終止確認附屬公司資產(包括任何商譽)與負債之賬面值；(ii)在失去控制權之日終止確認前附屬公司任何非控股權益(包括彼等應佔之其他全面收入任何組成部分)之賬面值；及(iii)確認所收代價之公平值與任何保留權益之公平值總和，任何因此產生之差額則於損益確認為本集團應佔盈餘或虧損。倘附屬公司資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計損益已於其他全面收入確認及於權益累計，則原先於其他全面收入確認及於權益累計之金額按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即根據適用之香港財務報告準則重新分類至損益或直接轉至保留盈利)。前附屬公司之任何保留投資於失去控制權當日之公平值，根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」視作初步確認時之公平值，以供隨後會計處理，或(如適用)於初步確認聯營公司或共同控制實體投資時視作成本。

2.4 附屬公司

附屬公司為本集團控制之實體。本集團享有或有權獲得參與實體活動所產生的各項收益並可通過行使對該實體之權利影響其收益，即對該實體擁有控制權。於評估本集團是否控制另一實體時，僅會考慮本集團及其他方所持實際權利。

在綜合財務報表內，附屬公司之收購(除受共同控制之附屬公司外)乃採取收購法入賬。此情況涉及估計該附屬公司所有可識別資產及負債(包括或然負債，而不論該等資產及負債於收購前是否記錄於該附屬公司之財務報表)於收購日期之公平值。於初步確認時，該附屬公司之資產及負債會按公平值計入綜合財政狀況表，並按本集團之會計政策用作其後計量之基準。

於本公司之財政狀況表中，除非附屬公司乃持作出售或計入出售組別，否則附屬公司按成本值減任何減值虧損列賬。附屬公司之業績由本公司按於報告日已收及應收股息之基準列賬。所有股息(不論從被投資公司收購前或收購後溢利收取)均於本公司之損益中確認。

2.5 聯營公司

聯營公司為本集團可對其管理(包括參與財務及經營決策)發揮重大影響力但並無控制或共同控制權之實體。

於聯營公司之投資除非分類為持作出售或計入出售組別，否則須採用權益法列入綜合財務報表。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就本集團所佔收購日期被投資公司可識別淨資產公平值與投資成本之差額(如有)作出調整，其後就本集團所佔被投資公司收購後之淨資產變動及任何涉及投資之減值虧損作出調整。

年內本集團分佔被投資公司於收購後之除稅後業績及任何減值虧損於綜合損益及其他全面收入報表內之損益中確認，而本集團分佔被投資公司之收購後除稅後的其他全面收入項目則在綜合損益及其他全面收入報表中其他全面收入分類中確認。

當本集團分佔聯營公司之虧損超出其於該聯營公司之權益時，本集團之權益減至零，且不再確認虧損，惟倘本集團已承擔法定或推定責任或代被投資公司付款則作別論。就此而言，本集團之權益為根據權益法所持投資連同實質上屬本集團於該聯營公司所持淨投資之長期權益之賬面值。

除未變現虧損證明所轉讓的資產出現減值(在該情況下即時於損益確認)外，因本集團與其聯營公司進行交易而產生之未變現盈虧均予對銷，以本集團於被投資公司所持權益為限。

就採用權益法確認之聯營公司投資而言，計量減值虧損之方法為將投資之整體可收回金額與其賬面值作比較，並於損益中確認。減值虧損之撥回金額以未於過往年度確認減值虧損所釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益。

2.6 業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。收購成本乃按本集團於交換日期就交換被收購方控制權所給予資產、所招致或所承擔負債及所發行權益工具之合計公平值計量。收購相關成本一般按所產生者於損益確認。被收購方之可識別資產、負債及或然負債在符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件之情況下按其於收購日期之公平值確認。

因收購而產生之商譽確認為資產，即業務合併之成本超出本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益部分，初步按成本計量。倘於重新計量後本集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超出業務合併之成本，超額部分即時在損益確認為議價購買收益。

屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值之非控股權益可以公平值或以非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額初步計量，並根據個別交易選擇計量基準。其他類型之非控股權益乃按其公平值計量。

2.7 外幣換算

綜合財務報表以人民幣千元呈列，人民幣有別於本公司之功能貨幣港元。由於人民幣計值交易及結餘成為綜合財務報表的更重要部分，管理層認為使用人民幣作為本集團呈列貨幣更加合適。

於綜合實體之獨立財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日期末，外幣計值之貨幣資產及負債均按該日的適用外幣匯率換算。因結算該等交易及因報告日換算貨幣資產及負債所產生之匯兌收益及虧損，均於損益中確認。

按公平值入賬並以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率換算，並作為部分公平值收益或虧損呈報。以外幣為單位按歷史成本計值之非貨幣項目概不重新換算。

於綜合財務報表內，原本以本集團之呈列貨幣以外之貨幣呈列之海外業務所有獨立財務報表已轉換為人民幣。資產及負債已按報告日之收市匯率換算為人民幣。倘若匯率無重大波動，收入及開支已按交易日之匯率或報告期之平均匯率換算為人民幣。從此程序產生之任何差額已於其他全面收入中確認並於權益內之貨幣兌換儲備分別累計。

於出售海外業務時，此匯兌差額從權益重新分類至損益並作為出售之部分盈虧。

2.8 收入確認

收益包括出售貨物之公平值並減去回扣和折扣。在有關經濟利益流向本集團及有關收益及成本(如適用)能可靠計量之情況下，收益將確認如下：

銷售物業所得收益於物業之風險及回報轉移至買方時確認，即當有關物業之建築工程已完成，而物業可隨時根據銷售協議交付買方，且能合理確定可收到有關應收款項時。倘本集團須在物業已交付買方後對有關物業進行工程，有關支銷須同時確認。於確認收益日期之前就已售物業收訖之訂金及分期付款項均列入綜合財政狀況表之流動負債，作為客戶預付款處理。

利息收入按時間比例基準使用實際利率法確認。

經營租約所涉租賃物業之租金收入於租期內按直線基準確認。

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務之酒店收益於提供服務時確認。

服務收入於提供服務時確認。

物業管理服務收入於名義交付服務相應的服務期限內按比例確認。

2.9 廠房及設備

廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其他資產之折舊乃按下列年率就其估計可使用年期以直線法撇銷成本值或重估金額減彼等之剩餘價值計算：

租賃裝修	5–50%
傢俬、裝置及辦公室設備	10–33.33%
汽車	20%

該等資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期於各報告日審核及調整(如適用)。

報廢或出售產生之收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計算時，計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他開銷、包括維修及保養均於產生之財政期間自損益中扣除。

2.10 非金融資產減值

廠房及設備以及於聯營公司及附屬公司之權益均須進行減值測試。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額立即確認為虧損，除非有關資產乃根據本集團之會計政策按重估金額列賬，則減值虧損根據該政策視為重估減值處理。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映現時市場對貨幣價值及資產特定風險之除稅前貼現率貼現至其現時價值。

就評估減值而言，倘資產未能產生大致上獨立於其他資產之現金流入，則可收回金額按能單獨產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產個別進行減值測試而部分資產則以現金產生單位的水平進行測試。

於各報告期末評估有否任何跡象顯示過往已確認之減值虧損不再存在或可能減少。若出現有關跡象，則估計可收回數額。只有當用以釐定資產可收回數額之估計方法有變時，方會撥回先前已確認之資產(商譽除外)減值虧損。減值虧損撥回以過往年度並無確認任何減值虧損的情況中所釐定的資產賬面值為限。減值虧損之撥回於確認撥回之年度計入損益，除非有關資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損撥回根據該重估資產之相關會計政策列賬。

2.11 投資物業

長期持有以賺取租金回報及／或資本增值且並非由本集團佔用之物業分類為投資物業。現正興建或發展以供日後用作投資物之物業亦分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有之土地。倘符合投資物業餘下之定義，根據經營租約持有之土地分類及入賬列為投資物業(見附註2.12)。

投資物業初始按成本(包括相關交易成本)計量。

首次確認後，投資物業按公平值計量。倘無法可靠計量興建中投資物業之公平值，則物業按成本計量，直至興建工程完成之日或能夠可靠計量公平值之日(以較早為準)為止。

往後支出僅於有關項目涉及之未來經濟利益很有可能流入本集團，而項目之成本能可靠計量時方自資產之賬面值扣除。所有其他維修保養成本均於產生之財政期間自損益扣除。

任何因公平值變動或因報廢或出售投資物業導致之收益或虧損於損益中確認。

倘某項存貨因改變用途而成為投資物業，該項目之賬面值與其於改變用途當日之公平值兩者間之差額於損益確認。

2.12 租賃

倘本集團確定一項安排涉及在約定期限內使用特定資產的權利，以換取一筆或一連串付款，則該安排(涉及一項交易或連串交易)即為或包括一項租賃。上述判斷乃基於安排內容細節之評估而作出，並不論該安排的法律形式是否為租賃。

(i) 本集團租賃資產分類

本集團根據租賃持有而擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予本集團的資產列為融資租賃持有。未有將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓至本集團的租賃均列為經營租賃，惟下列情況除外：

- 根據經營租賃持有而符合投資物業定義之物業視乎個別物業分類為投資物業，而倘獲分類為投資物業，則在入賬時視作根據融資租賃持有；及
- 根據經營租賃持作自用而其公平值無法與其上所建樓宇於租賃生效時之公平值分開計量之土地，以根據融資租賃持有之形式入賬，除非該樓宇明顯是根據經營租約持有則另當別論。就此而言，租約生效指本集團初次訂立租約或自前承租人承讓租約之時間。

(ii) 作為承租人之經營租賃開支

如本集團有權以經營租賃獲得資產之使用權，有關租賃之支出於租賃期間按直線法於損益確認為開支，除非其他基準可更貼切反映租賃資產所產生收益的時間模式。

所獲得之租賃優惠在損益中確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在產生之會計期間內在損益中扣除。

(iii) 作為出租人之經營租賃開支

根據經營租賃出租之資產於綜合財政狀況表中列作投資物業。經營租賃之應收租金於租賃期內按直線法計入損益。

2.13 存貨

(i) 發展中待售物業

發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值計及最終預計可變現之價格，減適用之浮動銷售開支及預計竣工所需成本。

成本包括土地之預付租賃款項及物業之發展成本。物業之發展成本包括符合本集團會計政策之建築成本、資本化借貸成本及其他直接發展成本及發展期內產生之直接應計成本。於竣工時，發展中物業轉撥至持作出售之已竣工物業。發展中物業分類為流動資產，惟不會於一個正常經營週期內變現者則不在此限。

(ii) 持作出售之已竣工物業

於各報告期末仍未售出之已竣工物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本包括待售物業之應佔發展成本。

可變現淨值參考日常業務中之估計售價減出售所需之估計銷售開支釐定。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括存放於銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款以及原定到期日為三個月或以下、隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不大且於購入時三個月內到期之高度流通短期投資。

2.15 金融資產

本集團就金融資產(於附屬公司及聯營公司之權益除外)採納之會計政策載列如下。金融資產分類為以下類別：

- 貸款及應收款項
- 可供出售金融資產
- 提早贖回可換股票據中嵌入的購股權

管理層於首次確認時，視乎購入金融資產之目的，以釐定其金融資產之分類，並在允許及合適情況下，於每個報告日重新評估該指定。

所有金融資產於且僅於本集團成為工具合約條款訂約方時確認。以常規方式購入金融資產乃於交易日確認。金融資產首次確認時按公平值計量，而非按公平值經損益入賬之金融資產，則按公平值加直接應佔之交易成本計量。

倘收取投資所產生的現金流量之權利失效或被轉讓，且擁有權之絕大部分風險及回報已經轉移，須取消確認金融資產。

於各報告日，會檢討金融資產以評估是否存在減值之客觀證據。倘若存在該等客觀證明，將根據金融資產之分類釐定並確認減值虧損。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為沒有活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產。貸款及應收款項隨後採用實際利率法按攤銷成本，減任何減值虧損計量。攤銷成本乃於計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本中重要部分之費用。

(ii) 可供出售金融資產

不合資格歸入金融資產任何其他類別之非衍生金融資產歸類為可供出售金融資產。

歸入此類別之所有金融資產其後按公平值計算。因公平值變動產生之盈虧(不包括任何股息及利息收入)於其他全面收入中確認，並於權益內可供出售金融資產之公平值儲備中分開累計，惟減值虧損及有關貨幣資產之外匯盈虧除外，直至金融資產解除確認為止，屆時，累計盈虧會從權益重新分類至損益。用實際利率法計算之利息於損益中確認。

以外幣計值之可供出售貨幣資產之公平值於報告日以該外幣釐定並以現行匯率換算。因資產攤銷成本改變導致換算差異而產生之公平值變動於損益內確認，其他變動於其他全面收入中確認。

可供出售股本證券投資(並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量)及與無報價權益工具掛鈎及須以交付該無報價權益工具結算之衍生工具，均於首次確認後之各報告日按成本減任何已識別減值虧損計量。

(iii) 提早贖回可換股票據中嵌入的購股權

可換股票據的衍生部分初步按公平值確認。公平值於各報告期末予以重新計量。重新計量公平值的收益或虧損即時於損益確認。

金融資產減值

於各報告日檢討金融資產(提早贖回可換股票據中嵌入的購股權者除外)以釐定是否存在任何減值之客觀證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括本集團獲悉有關下列一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金；
- 債務人可能會破產或經歷其他財務重整；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變對債務人有負面影響；及
- 對權益工具之投資之公平值出現重大或長期下跌至低於成本值。

一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於組別內債務人之付款狀況和與組別內資產拖欠情況有關連之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

倘存在任何該等證明，則減值虧損按以下方式計量及確認：

(i) 按攤銷成本列賬之金融資產

倘有客觀證據表明按攤銷成本列賬之貸款及應收款項已產生減值虧損，該虧損按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)以金融資產之原實際利率(即首次確認之實際利率)貼現之現值之差額計算。虧損金額於減值出現期間內於損益內確認。

於其後之期間，倘減值虧損減少且該減少客觀地與減值確認後發生之事件有關，則撥回過往確認之減值虧損，惟撥回不應使金融資產之賬面值超過於減值撥回日期倘未確認減值時之攤銷成本。撥回金額於產生期間內於損益內確認。

(ii) 可供出售金融資產

當可供出售金融資產之公平值減少已於其他全面收入中確認並於權益內累計及有客觀證據表明資產減值時，從權益中重新分類有關金額至損益內作為減值虧損。該金額按資產收購成本(扣除任何本金償還及攤銷)及當時公平值，減該資產先前於損益內確認之任何減值虧損計量。

分類為可供出售之權益工具投資之撥回，不得於損益中確認。公平值之隨後增加於其他全面收入中確認。倘公平值之隨後增加客觀上與減值虧損確認之後發生之事項有關，則債務證券之減值虧損將予撥回。在此情況下，減值虧損之撥回於損益內確認。

(iii) 按成本列賬之金融資產

減值虧損數額以金融資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

就按攤銷成本列賬之金融資產(不包括提早贖回可換股票據中嵌入的購股權及貿易應收款項)而言,減值虧損直接與相應資產撇銷。倘貿易應收款項視作有可能但並非不能收回,則屬呆賬之應收款項減值虧損會使用撥備賬列賬。當本集團信納不大可能收回貿易應收款項時,則視作不可收回之金額直接自貿易應收款項中撇銷,而於撥備賬內就有關應收款項持有之任何金額會予以撥回。其後收回過往自撥備賬扣除之金額撥回至撥備賬。撥備賬之其他變動及其後收回過往直接撇銷之金額於損益內確認。

以成本列賬之無報價股本證券之減值虧損,於其後期間不予撥回。

2.16 所得稅之會計方法

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或已實質頒佈之稅率及稅法,計及本集團經營所在國家現行之詮釋及慣例計算而預期向稅收機關收回或支付之金額計量。即期稅項資產或負債之所有變動於損益中確認為稅務開支部分。

遞延稅項指就報告日綜合財務報表中資產及負債之賬面值與相應稅基之間之暫時差額,使用負債法計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可結轉之稅項虧損,以及其他未動用稅項抵免確認,以應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可供對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘於交易中首次確認(除業務合併外)資產及負債而產生之暫時差額不影響稅務及會計盈虧,則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會因源自於附屬公司投資的應課稅暫時差額確認,惟倘本集團能夠控制該暫時差額之撥回且該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產,僅於可能有充足應課稅溢利可用以抵銷暫時差額利益及預計於可見將來撥回時方予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各個報告期末評估。若不再可能有足夠應課稅溢利使相關稅務利益實現,則遞延稅項資產之賬面值會相應減少,惟倘可能有足夠之應課稅溢利,該減少將被撥回。

遞延稅項乃按報告日已頒佈或實質頒佈且預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率(毋須貼現)計算。

計算按公平值模式計量之投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產時，乃假定該等物業透過出售收回全部賬面值，除非該假定遭駁回。倘投資物業可予折舊及以旨在隨時間而非透過出售消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益之商業模式持有，則該假定會遭駁回。

遞延稅項資產或負債之變動，均於損益確認，或倘若其與直接於其他全面收入或權益中扣除或計入之項目有關，則直接在其他全面收入或權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債僅在以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團具有抵銷確認金額之法定權利；及
- (b) 計劃以淨額結算，或變現該資產，同時清償該負債。

本集團僅在以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各段預期在有關期間內清償或收回大額遞延稅項負債或資產之未來期間，以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

2.17 股本

普通股歸類為權益。股本以已發行股份面值釐定。

發行股份產生之任何交易成本均自股份溢價(扣除任何相關所得稅利益)扣減，惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

2.18 僱員福利

退休福利

僱員退休福利乃透過界定供款計劃向僱員提供。

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參加強制性公積金計劃的所有僱員設立一個定額供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。供款數目乃按僱員基本薪金若干百分比作出。供款於根據強積金計劃規則須支付時確認為支出。強積金計劃之資產由獨立管理的基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團之僱員在強積金計劃之供款全歸僱員所有。

本集團於中華人民共和國(「中國」)經營之附屬公司的僱員，須參與地方市政府所管理之中央退休金計劃。該等附屬公司須將其薪金成本之若干百分比繳入中央退休金

計劃。僱員在年內提供服務時，其供款於損益確認為開支。本集團根據該等計劃之責任僅為應付供款之固定百分比。除每月供款外，本集團再無責任為其僱員之退休及其他退休後福利付款。該等計劃之資產與本集團之資產分開管理，由中國政府管理之獨立基金持有。

短期僱員福利

薪金、年度花紅、帶薪年假及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內累計。倘延遲付款或結算而影響重大，則相關款項按現值列賬。

病假及產假等非累積之補假於休假時方予以確認。

終止福利

終止福利僅在本集團明顯承諾終止僱用或因自願接受裁員而提供福利(已設有詳細正式計劃且不大可能撤回)時方予確認。

2.19 金融負債

本集團之金融負債包括應付賬款、應計費用及其他應付款項、借貸及可換股票據。

金融負債在本集團成為工具合約條文之訂約方時確認。所有與利息相關之開支均根據本集團關於借貸成本之會計政策(見附註2.24)確認。

當負債所涉責任獲解除或註銷或屆滿時，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債由相同貸出方按另一項絕大部分條款有所不同的金融負債取代或現有負債之絕大部分條款已被修改，則有關取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而各自賬面值之差額於損益中確認。

借貸

借貸初步按公平值減應計交易成本確認。於初步確認後，借貸按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值兩者間之任何差額則於借貸期內採用實際利息法連同任何應付利息及費用於損益中確認。

除非本集團享有無條件權利可將償債期限推遲至報告期末之後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

可換股票據

持有人可選擇將可換股票據轉換為股本，而將於轉換時發行之股份數目及收取之代價價值維持不變之可換股票據，乃以複合金融工具形式入賬，即包含負債及權益部分。

於初步確認時，可換股票據之負債部分乃按未來利息及本金之現值計量，按初步確認時之適用市場利率貼現至並無兌換選擇權之類似負債。所得款項超出初步確認為負債部分之金額確認為權益部分。涉及發行複合金融工具之交易成本乃按所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬。就負債部分於損益確認之利息支出採用實際利息法計算。權益部分於資本儲備中確認，直至有關票據獲兌換或贖回為止。

倘票據獲兌換，可換股票據儲備連同負債部分於兌換時之賬面值轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份之代價。倘票據到期時獲贖回，可換股票據儲備直接撥回至保留溢利。

其他金融負債

應付賬款、應計費用及其他應付款項初步以其公平值確認，其後則採用實際利率法以攤銷成本計量，除非貼現影響不大，在此情況下，則按成本入賬。

2.20 撥備及或然負債

當本集團因過去事項須承擔現有責任(法定或推定)，而履行該責任很可能需要付出經濟利益及能可靠估計責任涉及款項時，則須確認撥備。倘金錢之時間價值重大，撥備會以履行責任預期所需支出之現值列報。

所有撥備均於各報告日審閱並作出調整，以反映當時最準確的估計。

當不可能導致經濟利益流出，或其數額未能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則須披露該責任為或然負債。其存在僅能以一項或數項未來不確定事項(並非本集團可完全控制者)之發生或不發生來證實之潛在責任，除非經濟利益流出之可能性極小，否則亦須披露為或然負債。

或然負債乃於將購買價分配至業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債於收購日期初步按公平值計量，其後按於上述可比較撥備中確認之金額與初步確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

2.21 所發出的財務擔保

財務擔保合約乃要求發行人(或擔保人)就持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，則該擔保之公平值最初確認為應計費用及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策予以確認。倘並無有關已收取或應收取代價，則於初步確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保金額按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘擔保持有人可能根據擔保要求本集團還款，及對本集團的申索金額預期超過現時賬面金額(即初步確認的金額減累計攤銷(如適用))，則確認有關撥備。

2.22 關連人士

符合以下情況的人士視為與本集團有關連：

(a) 該人士為其家族成員或近親，而該人士

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團產生重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司主要管理層成員；

或

(b) 該人士為實體，且符合以下任何一種情況：

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)；
- (ii) 該實體為其他實體(或其他實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營企業)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 該實體為第三方實體之合營企業及其他實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體屬提供福利予本集團或與本集團關聯之實體之僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由一名於(a)項指明之人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項指明對該實體產生重大影響之人士或該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或某一集團的任何成員向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務，而該實體也是該集團的成員。

一名人士的近親指與實體交易時預計對該人士有或受該人士影響的家族成員。

2.23 分部報告

本集團乃根據定期向執行董事呈報以供彼等就本集團業務成份之資源配置作出決定及審閱業務成份表現之內部財務資料來識別營運分部及編製分部資料。向執行董事進行內部財務資料呈報之業務成份乃根據本集團主要產品及服務釐定。

執行董事已確定本集團之三個(二零一四年：四個)產品及服務系列為經營分部，茲述如下：

- (a) 物業發展，包括銷售已竣工之物業；
- (b) 物業投資，包括租賃物業；
- (c) 酒店經營，包括經營酒店，視為已終止業務，詳情載於綜合財務報表附註13；及
- (d) 物業管理，包括提供物業管理服務。

上述營運分部於各產品及服務(須使用不同資源及營銷方法)獨立管理。所有分部間轉撥乃以公平磋商之價格進行。

本集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績所採用之計量政策，與根據香港財務報告準則編製財務報表所採用者相同，惟部份經營租賃費用、衍生金融工具公平值變動、應佔一間聯營公司溢利／(虧損)、部分融資成本及並非任何營運分部之業務活動直接應佔之企業收入及開支於計算營運分部之經營業績時並不包括在內。此外，分部資產包括於聯營公司之權益、可供出售金融資產及其他公司資產以外的所有資產，而分部負債包括可換股票據、遞延稅項負債及其他公司負債以外的所有負債。

分部資產為分部進行經營活動而使用之所有經營資產，其為分部直接應佔或按合理基準可分配至分部。此外，並非任何營運分部之業務活動直接應佔之企業資產(主要適用於本集團總部)並不分配至分部。

分部負債為分部進行經營活動而使用之所有經營負債，其為分部直接應佔或按合理基準可分配至分部。此外，並非任何營運分部之業務活動直接應佔之企業負債(主要適用於本集團總部)並不分配至分部。

2.24 借貸成本

收購、建設或製造任何合資格資產所產生之借貸成本，於完成建設及將資產達致擬定用途所需時間期限內資本化。合資格資產為需要長時間達到擬定用途或銷售狀況之資產。其他借貸成本於產生時列作開支。

借貸成本於資產產生開支、借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所須之準備工作進行期間資本化，作為合資格資產成本之一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所須之絕大部分準備工作完成時，不再將借貸成本資本化。

2.25 持作出售之非流動資產及已終止業務

(i) 持作出售之非流動資產

倘非流動資產(或出售組別)之賬面值極可能透過銷售交易而非持續使用收回，以及該資產(或出售組別)之現況為可供出售，則分類為持作出售。出售組別為一組於單一交易將予出售之資產組別，以及與將於交易轉讓之相關資產有直接關聯之負債。

當本集團致力於一項銷售計劃涉及損失一間附屬公司的控制權，當上述標準都滿足時，該附屬公司的資產和負債將被列為持作出售，不論本集團在出售後是否在其前附屬公司保留非控股權益。

緊接分類為持作出售前，非流動資產及出售組別之所有獨立資產及負債於分類前根據會計政策重新計量。其後，於初步分類為持作出售直至出售前，非流動資產或出售組別按其賬面值與公平值減出售成本之較低者確認。該計量政策於本集團及本公司之財務報表中的例外情況主要包括遞延稅項資產、僱員福利資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資除外)及投資物業。該等資產即使持作出售，亦會繼續依照附註2所述政策計量。

初步分類為持作出售及其後於持作出售時重新計量產生之減值虧損於損益確認。只要非流動資產仍分類為持作出售或列入分類為持作出售之出售組別，則非流動資產將不予折舊或攤銷。

(ii) 已終止業務

已終止業務為本集團業務一部分，其業務及現金流量與本集團其他業務有明顯區別，相當於獨立的主要業務線或經營地區，或為出售獨立的主要業務線或經營地區之單一協調計劃的一部分，或僅為轉售而收購之附屬公司。

業務出售時或符合分類為持作出售業務標準時(見上述(i)) (倘較早)分類為已終止業務。放棄之業務亦歸類為已終止業務。

倘業務歸類為已終止業務，則於綜合損益及其他全面收入報表呈列單一金額，包括：

- 已終止業務除稅後溢利或虧損；及
- 按公平值減銷售成本計量時，或於該資產或構成已終止業務出售組別出售時確認的除稅後收益或虧損。

3. 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經修訂香港財務報告準則：

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)

應用該等修訂不會對本集團綜合財務報表的披露有重大影響。

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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ¹
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 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷可接受之方法 ¹
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 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
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出售資產或注資 ³

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期

4. 關鍵會計估計及判斷

估算及判斷須根據過往經驗及其他因素(包括在不同情況下對於未來事件相信為合理之預期)進行持續評估。

判斷

應用本集團之會計政策時，除相關估計外，管理層作出以下對綜合財務報表已確認金額有重大影響之判斷：

按持續經營基準編製綜合財務報表

於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動負債超過流動資產人民幣855,699,000元。該情況顯示有重大不明朗因素可能導致對本集團的持續經營能力存在重大疑問。然而，根據綜合財務報表附註2.2所披露，本公司董事認為按持續經營基準編製該等綜合財務報表屬適當。

關鍵會計估計及假設

本集團就未來作出估算及假設。顧名思義，所達致之會計估算通常有別於相關實際結果。下文論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之估算及假設。

(i) 所得稅及遞延稅項

本集團之若干附屬公司於中國營運，須繳納中國企業所得稅。在釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式之最終釐定金額均未確定。倘該等事項所致最終稅項金額與最初記錄的款額有所差異，有關差額將會影響釐定會計期間之所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

(ii) 中國土地增值稅

本集團之若干附屬公司須繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同稅務司法權區均有所不同，而該等附屬公司尚未向任何中國地方稅務機關落實其土地增值稅計算結果與付款金額。因此，本集團須作出重大判斷以釐定土地增值稅金額。本集團根據管理層按其對稅務規則詮釋的理解所作出最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初記錄的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等期間的所得稅開支及稅項撥備。

(iii) 投資物業之遞延稅項

為計算按公平值模式計量之投資物業所產生的遞延稅項負債，董事檢討本集團投資物業組合，認為本集團投資物業當中人民幣284,601,000元(二零一四年：人民幣319,592,000元)並非按旨在隨時間而非透過出售消耗投資物業所含絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，董事確定香港會計準則第12號修訂本所載「銷售」假定不會遭駁回。對於位於中國的公平值為人民幣284,601,000元(二零一四年：人民幣306,900,000元)的投資物業，本集團確認公平值變動的遞延稅項，原因在於出售該等物業時須繳納土地增值稅及企業所得稅(如適用)。

金額為人民幣678,000,000元(二零一四年：人民幣752,000,000元)的其他投資物業乃按旨在隨時間而非透過出售消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益之商業模式持有。對於該等投資物業，相關假定會遭駁回。由於該等物業須繳納企業所得稅，本集團已就公平值變動確認遞延稅項。

(iv) 廠房及設備之折舊、可用年期及剩餘價值

本集團管理層於估計應折舊之廠房及設備(在建工程除外)之可使用年期及剩餘價值時須作出判斷。估計可使用年期及剩餘價值反映期內管理層就本集團擬使用該等資產以獲取未來經濟利益之估計。

本集團按照附註2.9所載會計政策計算廠房及設備(在建工程除外)之折舊金額。廠房及設備之賬面值於附註16披露。

(v) 發展中物業及持作出售之已竣工物業的可變現淨值之估計

於二零一五年十二月三十一日，發展中物業及持作出售之已竣工物業之賬面值分別約為人民幣1,466,005,000元(二零一四年：約人民幣1,509,488,000元)及約人民幣209,160,000元(二零一四年：約人民幣267,882,000元)。本集團根據發展中物業及持作出售物業之可變現情況按其可變現淨值評估其賬面值。發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當前市況對售價的估計，減適用的可變銷售開支與預計竣工成本(包括土地成本)而釐定。持作出售物業之可變現淨值乃參考管理層根據當前市況估計的售價減適用的可變銷售開支釐定。

(vi) 應收賬款減值估算

本集團管理層評估應收款項之可收回程度。此估算乃按照過往收款情況、信貸記錄及本集團應收款項賬齡分析，以及現時經濟及市況而釐定。應收款項減值根據預期產生之估計未來現金流並以原來實際利率計算現值而作出。本集團管理層定期釐定應收款項之減值並於報告日期重新評估應收款項減值。

(vii) 於附屬公司之權益減值

本集團管理層遵照香港會計準則第36號資產減值的指引，在釐定於附屬公司之權益有否減值時，需要就有關投資項目短期業務前景之財務穩健程度作出假設，其中包括行業及分部表現、科技轉變以及營運及財務現金流量等因素。

根據本集團評估，毋須就於附屬公司之權益作出任何減值撥備。於二零一五年十二月三十一日，本公司於附屬公司權益之賬面值為人民幣6元(二零一四年：人民幣6元)。

(viii) 於聯營公司之權益減值

本集團管理層遵照香港會計準則第36號資產減值的指引，釐定於聯營公司之權益有否減值時，需要就有關投資項目短期業務前景之財務穩健程度作出假設，其中包括行業及分部表現、科技轉變以及營運及財務現金流量等因素。

根據本集團評估，無須就於聯營公司之權益作出任何減值撥備。於二零一五年十二月三十一日，本集團於聯營公司之權益之賬面值約為人民幣572,464,000元(二零一四年：約人民幣533,268,000元)。

(ix) 投資物業之公平值估計

投資物業於各報告期末根據獨立專業合資格估值師提供之經評估市值重估。有關估值乃根據若干假設計算，而有關假設受不確定因素影響，且可能與實際結果存在重大差異。作出估計時考慮相若物業之活躍市場之現價資料，及主要根據各報告期末之市況作出假設。

(x) 確認及分配發展中物業之建築成本

物業之開發成本於建築期內記錄為發展中物業，並於竣工時轉撥至持作出售之已竣工物業。該等成本之分攤部分於確認銷售物業時於損益確認。於結清最後一期開發成本及與銷售物業相關之其他成本前，上述成本由本集團根據管理層之最佳估計計入成本。

發展物業時，本集團可將發展項目分期進行。直接與發展某一期相關之特定成本記錄為該期之成本。多個發展期共同之成本根據整個項目之估計可銷售面積分配至個別發展期。

倘最後一期結清成本之款項及相關成本分配與最初估計有所不同，發展成本及其他成本之增減會影響未來年度之損益。

(xi) 延長可換股票據並非清償

延長到期日並非被視為對可換股票據條款之重大修改，因為經延長到期日之可換股票據現金流量之貼現現值與延長到期日前尚未轉換之可換股票據之現金流量之貼現現值之差額低於10%。故此，經延長可換股票據於二零一五年十二月十日之未來現金流量之金額透過原實際利率金額約2,010,782,000港元(相等於人民幣1,674,256,000元)貼現。經延長可換股票據之賬面值與經延長可換股票據之貼現未來現金流量金額之間的差額約129,068,000港元(相等於人民幣103,844,000元)已於其他收入淨額確認(附註7)。

5. 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

	物業發展 人民幣千元	持續業務 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	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

	物業發展 人民幣千元	持續業務 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	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

	物業發展 人民幣千元	持續業務 物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	小計 人民幣千元	已終止業務 酒店營運 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部收益						
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>
可報告分部(虧損)/溢利	<u>(97,675)</u>	<u>9,758</u>	<u>(4,380)</u>	<u>(92,297)</u>	<u>17,358</u>	<u>(74,939)</u>
—撥回持作出售已竣工 物業之減值虧損	8,016	—	—	8,016	—	8,016
—營業稅及其他徵費	(8,878)	(1,538)	(73)	(10,489)	(10,802)	(21,291)
—物業、廠房及設備折舊	(190)	—	—	(190)	—	(190)
—分銷成本	(9,292)	—	(21)	(9,313)	—	(9,313)
—已付補償	(3,470)	(1,378)	—	(4,848)	—	(4,848)
—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)
—投資物業公平值變動	—	1,652	—	1,652	—	1,652
—出售投資物業虧損	—	(1,006)	—	(1,006)	—	(1,006)
—撤銷應付款項	—	2,770	—	2,770	—	2,770
—撥回往年超額補償撥備	10,855	—	—	10,855	—	10,855
—雜項收入	5,875	—	—	5,875	—	5,875
—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 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	1,947,105	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
收益		
可報告分部總收益	368,667	185,710
分部間收益抵銷	(2,677)	—
綜合收益	<u>365,990</u>	<u>185,710</u>
虧損		
可報告分部虧損	(211,232)	(92,297)
分部間溢利抵銷	—	—
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
除所得稅前虧損	(191,435)	(18,900)
所得稅抵免	76,309	36,628
年度(虧損)／收益	<u>(115,126)</u>	<u>17,728</u>
可報告分部資產	2,785,921	3,029,541
公司資產	725,364	863,706
集團資產	<u>3,511,285</u>	<u>3,893,247</u>
可報告分部負債	(1,020,193)	(858,998)
公司負債	(2,306,429)	(2,812,258)
集團負債	<u>(3,326,622)</u>	<u>(3,671,256)</u>

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
持續業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	121	285
中國內地	365,869	185,425
	<u>365,990</u>	<u>185,710</u>
已終止業務		
中國內地	—	190,214
	<u>—</u>	<u>190,214</u>
總計	<u>365,990</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
持續業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	600	12,691
中國內地	1,536,030	1,328,515
	<u>1,536,630</u>	<u>1,341,206</u>

附註：

(a) 業務所在地乃根據中央管理層位處所在釐定。

客戶所在地乃以提供服務或物業所在地點為基準。非流動資產及聯營公司權益所在地乃以資產及經營業務之實際地點為基準。

6. 收益

本集團之主要業務載於該等綜合財務報表附註1。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
持續業務		
銷售物業	334,448	175,403
投資物業之租金收入總額	27,395	9,267
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>

7. 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
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	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>
其他收入淨額		
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>

8. 融資成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持續業務		
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>

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。

9. 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
持續業務		
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))	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)

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。

10. 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
工資及薪金	14,722	45,057
退休成本— 一定額供款計劃	1,033	5,006
	<u>15,755</u>	<u>50,063</u>

11. 董事酬金及高級管理人員薪酬

11.1 董事酬金

執行董事及獨立非執行董事：

二零一五年

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	定額供款 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
伍沛強先生(附註(b))	—	740	—	6	746
尤孝飛先生	—	1,081	78	52	1,211
羅章冠先生(附註(a))	—	195	—	24	219
獨立非執行董事					
盧偉雄先生	212	—	—	—	212
彭婉珊女士(附註(c))	180	—	—	—	180
陳之望先生	166	—	—	—	166
麥耀棠先生(附註(c))	14	—	—	—	14
	<u>572</u>	<u>2,016</u>	<u>78</u>	<u>82</u>	<u>2,748</u>

附註：

- (a) 自二零一五年四月二十四日起，羅章冠先生已獲委任為執行董事。
- (b) 自二零一五年六月一日起，伍沛強先生已退任執行董事。
- (c) 自二零一五年十二月四日起，彭婉珊女士已辭任獨立非執行董事；麥耀棠先生已獲委任為獨立非執行董事。

執行董事及獨立非執行董事：

二零一四年

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	定額供款 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
伍沛強先生	—	1,363	106	13	1,482
尤孝飛先生	—	973	61	43	1,077
獨立非執行董事					
盧偉雄先生	200	—	—	—	200
彭婉珊女士	181	—	—	—	181
陳之望先生	152	—	—	—	152
	<u>533</u>	<u>2,336</u>	<u>167</u>	<u>56</u>	<u>3,092</u>

於截至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止年度，本集團概無向董事支付任何酬金作為加入本集團或於加入時之獎勵或離職之補償。

各董事於年內概無作出放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一四年：無)。

11.2 五名最高薪人士

本集團年內五名最高薪人士包括兩名(二零一四年：兩名)董事，彼等之酬金已於附註11.1呈報之分析內反映。年內應付餘下三名(二零一四年：三名)人士之酬金如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,976	2,883
退休金計劃供款	94	69
	<u>3,070</u>	<u>2,952</u>

該等酬金屬於下列組別：

酬金組別	僱員人數	
	二零一五年	二零一四年
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1	1
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1	1
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	—	—
人民幣0元至人民幣500,000元	<u>1</u>	<u>1</u>

12. 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)/虧損之稅務影響	(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	1,549	60
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。

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獲之盈利。

13. 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35)	—	258,711
		<hr/>
已終止業務之年內溢利	—	276,415
		<hr/> <hr/>

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	<hr/> (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	<hr/> (34,443)
除所得稅前溢利	17,704
所得稅開支	<hr/> —
年度溢利	<hr/> <hr/> 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
撤銷物業、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>

14. 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基於年內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。

15. 投資物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	805,592	1,038,780
匯兌調整	631	112
添置	56,435	62,248
出售	(13,322)	(31,200)
公平值調整(虧損)/盈利	(152,735)	1,652
重新分類為持作出售	—	(266,000)
自持作出售重新分類(附註26)	266,000	—
	<u>962,601</u>	<u>805,592</u>
於十二月三十一日	<u>962,601</u>	<u>805,592</u>

投資物業於十二月三十一日按租期之賬面淨值分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於香港持有：		
租期介乎10至50年	—	12,691
於香港境外持有：		
租期介乎10至50年	962,601	792,901
	<u>962,601</u>	<u>792,901</u>
	<u>962,601</u>	<u>805,592</u>

本集團之投資物業於二零一五年十二月三十一日之公平值經獨立合資格估值師保柏國際評估有限公司估值。保柏國際評估有限公司為香港測量師學會的成員。為進行財務匯報，估值程序及結果由本集團財務總監、相關營運部門高級職員及獨立專業估值師討論及檢討，而相關結果則直接向本公司執行董事匯報。

已竣工投資物業估值乃考慮現有租約產生的資本化收入及物業復歸收入潛力或(如適用)參考相同位置及狀況下同類物業交易價格的市場證據而進行。

在建投資物業估值乃參考相關市場可比較交易而進行，亦會計及於估值日已產生的建築成本、完成開發的估計建築成本、貼現率及估計開發商溢利。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或待資本增值的所有物業權益，採用公平值模式計量，分類及入賬列為投資物業。

本集團若干投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，有關詳情之進一步摘要載於附註37。

於二零一五年十二月三十一日，約人民幣923,700,000元的投資物業已抵押予銀行，以取得本集團獲授之一般銀行融資人民幣199,500,000元。於二零一四年十二月三十一日，概無投資物業已抵押予銀行，以取得本集團獲授之一般銀行融資。

下表呈列本集團根據公平值級別於綜合財政狀況表按公平值計量之投資物業。投資物業根據計量該等投資物業公平值所用重大輸入數據之相對可靠程度按級別分為三級。公平值級別包括以下各級：

- 第一級：相同資產之活躍市場報價(未經調整)；
- 第二級：第一級所包括報價以外就資產觀察所得輸入數值，並無使用重大無法觀察之輸入數據。無法觀察之輸入數據並無市場數據；及
- 第三級：並非以觀察所得市場數據為準之資產輸入數值(無法觀察之輸入數值)。

於各報告日期，本集團在綜合財政狀況表以公平值列賬之投資物業分為以下公平值級別：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
中國廣州投資物業	—	—	962,601	962,601
於二零一五年十二月三十一日	—	—	962,601	962,601

截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於本集團於二零一四年簽訂的出售投資物業協議已被終止，故自第一級轉撥約人民幣245,700,000元至第三級。投資物業的公平值於二零一五年十二月三十一日獲重新估值，該估值由獨立測量師行保栢國際評估有限公司進行。本集團的政策是於產生公平值層級變更的報告期末確認相關變更。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
香港投資物業	—	—	12,691	12,691
中國廣州投資物業	—	—	792,901	792,901
分類為持作出售位於中國 廣州的投資物業	266,000	—	—	266,000
於二零一四年十二月三十一日	266,000	—	805,592	1,071,592

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於本集團訂立出售投資物業之協議(見附註26)，故自第三級轉撥約人民幣266,000,000元至第一級。持作出售之投資物業的公平值經參考該協議釐定。本集團的政策是於產生公平值層級變更的報告期末確認相關變更。

第三級公平值計量資料

	估值技巧	無法觀察之 輸入數值	範圍	無法觀察之輸入數值 與公平值的關係
香港已竣工 投資物業	市場法—投資法	市場租金 復歸收益率	零每平方呎(二零一四年： 22港元至24港元) 零(二零一四年：2.7%—3.0%)	市場租金越高， 公平值越高 復歸收益率越高， 公平值越低
中國廣州已竣工 投資物業	市場法—投資法	市場租金 復歸收益率	每平方米人民幣42元至 人民幣175元(二零一四年： 人民幣40元至人民幣230元) (二零一四年：4.8%—6.1%)	市場租金越高， 公平值越高 復歸收益率越高， 公平值越低
	投資法與餘值法 相結合	估計竣工成本 市場租金 估計開發商溢利* 復歸收益率	人民幣34.7百萬元(二零一四年： 人民幣21.2百萬元) 辦公室每平方米人民幣80元至 人民幣136元(二零一四年： 人民幣50元至人民幣136元)及零售 單位每平方米人民幣95元至 人民幣4,160元(二零一五年： 人民幣128元至人民幣3,600元) 20%(二零一四年：20%) 辦公室3.8%—10.4%，零售單位 5.6%—11.6%(二零一四年： 辦公室2.1%—6.5%，零售單位 5.6%—11.6%)	欠付開發成本越高， 公平值越低 市場租金越高， 公平值越高 撥備越高， 公平值越低 復歸收益率越高， 公平值越低

年內，第三級公平值計量的結餘變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於香港及中國廣州的投資物業：		
於一月一日	805,592	1,038,780
匯兌調整	631	112
添置	56,435	62,248
公平值調整(虧損)/盈利	(152,735)	1,652
出售	(13,322)	(31,200)
重新分類為持作出售	—	(266,000)
自持作出售重新分類	266,000	—
於十二月三十一日	<u>962,601</u>	<u>805,592</u>

投資物業的公平值調整於綜合損益及其他全面收入報表之「投資物業公平值變動」確認。

* 估計開發商溢利指完成項目所涉及的風險撥備及投資者回報，以百分比列示。

16. 廠房及設備

	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於二零一四年一月一日	7,486	1,852	2,588	11,926
匯兌調整	2	1	24	27
添置	—	153	—	153
撇銷	(166)	—	—	(166)
出售	—	(7)	—	(7)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	7,322	1,999	2,612	11,933
匯兌調整	3	6	137	146
添置	37	113	227	377
撇銷	(195)	(44)	—	(239)
於二零一五年十二月三十一日	<u>7,167</u>	<u>2,074</u>	<u>2,976</u>	<u>12,217</u>
減：累計折舊及減值虧損				
於二零一四年一月一日	5,026	802	217	6,045
匯兌調整	—	1	11	12
折舊	2,181	470	883	3,534
於出售時抵銷	—	(4)	—	(4)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	7,207	1,269	1,111	9,587
匯兌調整	2	6	104	112
折舊	26	282	799	1,107
於撇銷時抵銷	(110)	(44)	—	(154)
於二零一五年十二月三十一日	<u>7,125</u>	<u>1,513</u>	<u>2,014</u>	<u>10,652</u>
賬面淨值				
於二零一五年十二月三十一日	<u>42</u>	<u>561</u>	<u>962</u>	<u>1,565</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>115</u>	<u>730</u>	<u>1,501</u>	<u>2,346</u>

17. 於附屬公司之權益

於二零一五年十二月三十一日，附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊地點/ 國家	已發行及 繳足股份/ 實收資本	本集團 實際權益	持有權益比例		主要業務及營業地點
				本公司 持有	附屬公司 持有	
Canton Million Investments Limited (iii)	英屬 處女群島	1美元	100%	100%	—	於香港從事投資控股
宏志國際投資有限公司	香港	1港元	100%	—	100%	暫無業務
廣州市荔灣汽車制配廠有限公司(ii)及(iv)	中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	於中國從事物業投資
廣州帆展貿易有限公司(i)、(iii)及(iv)	中國	人民幣 2,158,425元	100%	—	100%	暫無業務
廣州豐茂房地產開發有限公司(ii)、(iii)及(iv)	中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	於中國從事投資控股
廣州高田投資有限公司(ii)及(iv)	中國	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	於中國從事物業發展及物業投資
廣州黃埔金成房產開發有限公司(i)、(iii)及(iv)	中國	13,000,000美元	100%	—	100%	於中國從事物業發展
廣州建陽房地產發展有限公司(i)及(iv)	中國	人民幣 112,000,000元	100%	—	100%	於中國從事物業發展及物業投資
廣州天倫鞋業市場經營管理有限公司(ii)及(iv)	中國	人民幣 2,000,000元	90%	—	90%	於中國從事物業管理
廣州賢莊房地產開發有限公司(ii)及(iv)	中國	人民幣 33,000,000元	100%	—	100%	於中國從事物業發展
廣州新卓物業管理有限公司(ii)、(iii)及(iv)	中國	人民幣 3,000,000元	100%	—	100%	於中國從事物業管理
廣州邑潔保潔有限公司(i)及(iv)	中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	於中國從事投資控股及提供清潔服務
廣州永祥投資有限公司(ii)及(iv)	中國	人民幣 11,000,000元	100%	—	100%	於中國從事投資控股

名稱	註冊成立/ 註冊地點/ 國家	已發行及 繳足股份/ 實收資本	本集團 實際權益	持有權益比例		主要業務及營業地點
				本公司 持有	附屬公司 持有	
海口易晟實業有限公司 (i)、(iii)及(iv)	中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	於中國從事投資控股
德滙置業有限公司	香港	1港元	100%	—	100%	於中國從事投資控股
新興有限公司(iii)	英屬 處女群島	1美元	100%	—	100%	於香港從事投資控股
新天地產集團有限公司 (ii)、(iii)及(iv)	中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	於中國從事投資控股
永陽投資有限公司	香港	10,000港元	100%	—	100%	於中國從事投資控股
Smart Key Global Limited (iii)	英屬 處女群島	1美元	100%	—	100%	暫無業務
永盈興業有限公司	香港	100港元	100%	—	100%	於香港從事投資物業 及於中國從事投資 控股
Talent Central Limited (iii)	英屬 處女群島	101美元	100%	—	100%	於香港從事投資控股
新天地產有限公司	香港	10,000港元	100%	—	100%	暫無業務
天倫興業有限公司(iii)	英屬 處女群島	2美元	100%	—	100%	於香港從事投資控股
雲南新天文化旅遊發展 有限公司(ii)、(iii)及(iv)	中國	人民幣 50,000,000元	60%	—	60%	暫無業務

附註：

- (i) 上述公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (ii) 上述公司根據中國法律註冊為有限公司。
- (iii) 該等附屬公司的法定財務報表並非由鄭鄭會計師事務所有限公司審核，總資產淨額及營業額分別佔相關總額約人民幣1,176,590,000元及零。
- (iv) 由於並無註冊或可用之英文名稱，本綜合財務報表所提述若干公司之名稱為管理層盡力對該等公司之中文名稱所作之英文翻譯。

下表載列本集團擁有重大非控股權益的附屬公司雲南新天文化旅遊發展有限公司的資料，以下所列財務資料概要乃公司間抵銷前金額。

雲南新天文化旅遊發展有限公司

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非控股權益比例	40%	40%
流動資產	50,053	50,052
非流動資產	—	—
流動負債	(76)	(73)
非流動負債	—	—
資產淨值	49,977	49,979
非控股權益賬面值	19,991	19,992
收益	1	—
年度虧損	(2)	—
全面收入總額	(1)	—
分配至非控股權益的虧損	(1)	—
付予非控股權益的股息	—	—
經營活動所得現金流量	—	—
投資活動所得現金流量	—	—
融資活動所得現金流量	—	—

18. 於一間聯營公司之權益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
分佔資產淨值	<u>587,359</u>	<u>550,393</u>
減：於聯營公司之未變現溢利	<u>(14,895)</u>	<u>(17,125)</u>
	<u>572,464</u>	<u>533,268</u>

下表載列無市場報價之非上市企業實體聯營公司詳情：

名稱	註冊國家	實收資本	本集團 實際權益	持有權益比例		主要業務及營業地點
				本公司 持有	附屬公司 持有	
廣州新天房地產發展 有限公司(i)、(ii)及(iii)	中國	人民幣 710,503,607元	30%	—	30%	於中國從事物業發展(iv)

附註：

- (i) 由於並無註冊或可用之英文名稱，此等綜合財務報表所提述之上述公司之英文名稱為管理層盡力對該等公司之中文名稱所作之英文翻譯。
- (ii) 上述聯營公司之法定財務報表並非由鄭鄭會計師事務所有限公司進行審核。

(iii) 上述公司根據中國法律註冊為有限公司。

(iv) 廣州新天房地產發展有限公司(「廣州新天」)於中國營運，為本集團房地產開發業務的戰略合作夥伴，而廣州新天於房地產開發方面獲其控股公司的專業及財務支持。

上述聯營公司採用權益法於綜合財務報表入賬。

聯營公司財務資料摘要、就會計政策差異所作調整及與綜合財務報表內賬面值之對賬披露如下：

	廣州新天房地產發展 有限公司	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
聯營公司總額		
流動資產	3,711,326	5,276,810
非流動資產	1,471	2,485
流動負債	(1,313,833)	(2,803,202)
非流動負債	(453,861)	(654,210)
權益	1,945,103	1,821,883
收益	1,782,961	1,052,477
年度溢利／(虧損)	123,221	(14,501)
其他全面收入	—	—
全面收入／(虧損)總額	123,221	(14,501)
來自聯營公司的股息	—	—
與本集團所持聯營公司的權益對賬		
聯營公司淨資產總額	1,945,103	1,821,883
本集團實際權益	30%	30%
本集團分佔聯營公司資產淨值	583,531	546,565
商譽	3,828	3,828
減：於聯營公司之未變現溢利	(14,895)	(17,125)
於綜合財務報表的賬面值	<u>572,464</u>	<u>533,268</u>

19. 可供出售金融資產

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於香港以外地區之非上市股本證券，按市值(附註(a))	—	965
於香港以外地區之非上市股本證券，按成本(附註(b))	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
總計	<u>1,000</u>	<u>1,965</u>

附註：

(a) 非上市股本證券乃按公平值列賬。於香港以外地區之非上市股本證券投資之公平值乃參考於報告日期所報買入價直接釐定。

- (b) 非上市股本證券指於中國成立之私營企業的投資，金額按成本扣除減值計量。由於是項投資並無市場報價且合理公平值估計範圍很大，故本公司董事認為無法可靠計量公平值。本集團無意於可見將來出售證券。

所有可供出售金融資產均以人民幣計值。

本集團歸類為可供出售金融資產之非上市股本證券投資之公平值乃按附註41(g)所述方式計量。

20. 應收一間聯營公司之貸款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收聯營公司款項(附註(a))	—	117,121

附註：

- (a) 二零一四年十二月三十一日，應收聯營公司款項無抵押，按每年5%計息，須於2年內償還。

21. 發展中待售物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
發展中待售物業	1,466,005	1,509,488

所有發展中物業均位於中國。土地使用權的租期超過50年。

所有發展中物業預期於一個經營週期內竣工。

於二零一五年十二月三十一日，約人民幣544,980,000元(二零一四年：價值約人民幣532,300,000元)之發展中物業，已抵押作為本集團獲授銀行借貸達人民幣200,000,000元(二零一四年：人民幣187,000,000元)之抵押品。

發展中待售物業預期於超過一年後收回人民幣1,466,005,000元(二零一四年：人民幣1,509,488,000元)。概無其他物業預期將於一年內收回。

22. 持作出售之已竣工物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作出售之已竣工物業—按成本	209,160	267,882

持作出售之已竣工物業均位於中國。土地使用權的租期超過50年。

於二零一五年十二月三十一日，約人民幣78,020,000元(二零一四年：人民幣116,148,000元)之持作出售之已竣工物業，已抵押作為本集團獲授銀行借貸人民幣200,000,000元(二零一四年：人民幣187,000,000元)之抵押品。

持作出售之已竣工物業預期於一年內收回人民幣209,160,000元(二零一四年：人民幣267,882,000元)。概無其他物業預期將於超過一年後收回。

23. 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>36,401</u>	<u>1,137</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。

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>2,153</u>	<u>2,153</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>36,401</u>	<u>1,137</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，本集團所有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。

24. 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)。

25. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括以下組成部分：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>127,430</u>	<u>247,542</u>

本集團銀行及現金結餘包括存放於中國境內銀行以人民幣(「人民幣」)計值之款項約人民幣122,827,000元(二零一四年：約人民幣246,465,000元)。人民幣為不能自由兌換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯和付匯管理規定，本集團獲許透過經授權可進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

26. 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及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(二零一四年：人民幣266,000,000元)。

27. 應付賬款

應付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	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。

28. 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。

29. 借款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
計入非流動負債之借款：		
銀行借款—有抵押(附註(a))	399,500	187,000
其他借款—無抵押(附註(b))	89,854	191,480
	<u>489,354</u>	<u>378,480</u>
減：有抵押長期借款之即期部分(附註(a))	(225,500)	(187,000)
其他無抵押借款之即期部分(附註(b))	(89,854)	(191,480)
	<u>(315,354)</u>	<u>(378,480)</u>
	<u>174,000</u>	<u>—</u>

計入非流動負債之借款之到期情況如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年至兩年間	53,000	—
兩年至五年間	121,000	—
	<u>174,000</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 本集團之浮息銀行借款按中國人民銀行三年至十五年貸款基本利率計息，每年重新定息一次。

於二零一五年十二月三十一日，本集團銀行貸款之實際利率(亦相等於訂約利率)介乎8.5%至9.02%範圍之間，由投資物業及若干發展中物業及持作銷售之已竣工物業作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，本集團銀行貸款之實際利率(亦相等於訂約利率)為7.38厘，由若干發展中物業及持作出售之已竣工物業作抵押。

於各報告日期，本集團流動銀行借款之公平值均與其賬面值相若，原因為貼現影響並不重大或銀行借款按浮動利率計息。

於各報告日期，本集團非流動銀行借款之公平值均與其賬面值相若，原因為所有非流動銀行借款均按浮動利率計息。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團所有銀行貸款均以人民幣計值。

- (b) 於二零一五年十二月三十一日，本集團其他無抵押借款之實際利率為5厘(二零一四年：5厘)及按要求償還。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團於各報告日期當期無抵押借款之公平值均與其賬面值相若，原因為貼現影響並不重大。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團無抵押借款均以人民幣計值。

30. 遞延稅項

遞延稅項乃根據負債法按本集團業務經營國家當時適用之稅率就暫時差額計算全額。

本集團有來自香港及中國之稅項虧損合共約人民幣88,042,000元(二零一四年：約人民幣109,130,000元)，待有關稅務機構同意後，可用作抵銷該等虧損公司之未來應課稅溢利。倘若該等附屬公司未能預測未來溢利的產生，則不會就有關虧損確認遞延稅項資產。

並無就附屬公司未分派盈利相關暫時差額之遞延稅項負債作出撥備，此乃由於本集團能夠控制該等差額之撥回時間及該等差額於可見將來很可能不會撥回。

倘存在可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項涉及同一財務機關，則遞延所得稅資產及負債可予以抵銷。本集團遞延稅項負債之抵銷款額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於超過12個月後結付之遞延所得稅負債	<u>323,268</u>	<u>392,719</u>

遞延稅項之淨變動如下：

	加速稅項 折舊 人民幣千元	重估物業 人民幣千元	因收購附屬 公司所產生之 公平值調整 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	21,345	154,699	205,790	67,722	(4,146)	445,410
匯兌調整	2	—	—	—	—	2
年內扣除/(計入)收入報表 之遞延稅項	<u>2,226</u>	<u>(1,472)</u>	<u>(43,468)</u>	<u>3,292</u>	<u>(13,271)</u>	<u>(52,693)</u>
於二零一四年十二月三十一日 及於二零一五年一月一日	23,573	153,227	162,322	71,014	(17,417)	392,719
匯兌調整	11	—	—	—	—	11
年內扣除/(計入)收入報表 之遞延稅項	<u>6,247</u>	<u>(45,300)</u>	<u>(45,083)</u>	<u>(1,824)</u>	<u>16,498</u>	<u>(69,462)</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>29,831</u>	<u>107,927</u>	<u>117,239</u>	<u>69,190</u>	<u>(919)</u>	<u>323,268</u>

31. 購股權計劃

於二零一三年五月二十日，本公司採納新的購股權計劃(「該計劃」)，旨在激勵及獎勵為本集團之成功運作作出貢獻之合資格參與者。該計劃之合資格參與者包括本公司董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)、本集團其他僱員、本集團貨品或服務供應商、本集團客戶、本公司股東及本公司附屬公司任何非控股股東。除非另行撤銷或修訂，該計劃於二零一三年五月二十日起計十年內有效。

目前根據該計劃可授出之尚未行使購股權數目(於購股權獲行使時)最多不得超過公司於任何時間已發行股份之10%。於任何十二個月期間內,根據購股權計劃可向該計劃各合資格參與者發行之股份數目最多不得超過本公司於任何時間已發行股份之1%。任何超出此限額之額外授出購股權均須於股東大會上取得股東批准。

以股份為基礎之僱員獎勵將以權益支付。本集團概無法律或推定責任須以現金購回或支付購股權。向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士授出購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外,於任何十二個月期間內,向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士授出的任何購股權,如超出本公司於任何時間已發行股份0.1%,或合共價值(按本公司股份於授出當日之價格計算)超逾5百萬港元,則須事先於股東大會取得股東批准。

承授人支付合共1港元之象徵式代價後可於提呈當日起計二十八日內接納提呈授出之購股權。該計劃所涉購股權可於購股權授出當日起計不超過十年內隨時行使,直至該期間之最後一天結束為止。

購股權之行使價由董事釐定,惟不可低於(i)本公司股份於提呈授出購股權當日在聯交所之收市價;(ii)本公司股份於緊接提呈授出購股權日期前五個交易日在聯交所之平均收市價;及(iii)普通股面值三者之較高者。

購股權並不賦予其持有人獲取股息或於股東大會投票之權利。

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,概無根據該計劃授出任何購股權。

32. 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3,100百萬港元之可換股票據,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,可於認沽期權屆滿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1,090百萬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所簽訂買賣協議發給予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」)以柏力克一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%。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短期負債，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，其變動則於綜合損益及其他全面收入報表確認。權益部分之價值不會於往後年度重新計量。

本公司於二零一四年一月十五日及一月二十四日透過結算總應收賬款約人民幣303,513,000元分別註銷面值約337,000,000港元(相等於人民幣264,687,000元)及108,000,000港元(相等於人民幣84,986,000元)之可換股票據。已使用與初始確認時相同的方法，分別人民幣236,577,000元及人民幣75,937,000元分配為負債部分，而分別人民幣51,986,000元及人民幣16,660,000元已分配為權益部分。分配至負債部分之代價及交易成本與其賬面值間之差額分別為人民幣19,911,000元及人民幣7,430,000元，於其他收益(附註7)確認。分配為權益部分之代價及交易成本金額於權益確認。

於二零一五年十月二十日，本公司與Talent Trend訂立修訂契約，以將本金額1,929.85百萬港元的可換股票據的換股期及到期日延長一年，因此到期日將為二零一六年十二月十日(「原定延期」)。除到期日及換股期的延期外，可換股票據的所有條款按原有條款維持不變。

於二零一五年十一月四日，本金額210百萬港元的可換股票自另一名票據持有人轉讓予Talent Trend(「轉讓」)。於轉讓完成後，本公司與Talent Trend訂立補充修訂契約，以將本金額210百萬港元的可換股票據納入原定延期。

於緊隨轉讓完成後，於二零一五年十一月四日，本金額約為170,000,000港元(相等於人民幣141,549,000元)之可換股票據由可換股票據持有人按每股轉換股份0.33港元之轉換價轉換為515,151,515股普通股。

於二零一五年十二月四日，修訂契約(經補充修訂契約補充)的所有先決條件已達成。因此，據此擬進行的延期於二零一五年十二月四日生效。

經延長之到期日被視為並非可換股票據條款之重大修訂，因為到期日經延長之可換股票據之現金流量貼現現值與延長到期日之前尚未轉換之可換股票據之現金流量貼現現值之差異不到10%。故此，經延長可換股票據於二零一五年十二月十日之未來現金流量之金額乃透過原實際利率金額約2,010,782,000港元(相等於人民幣1,674,256,000元)貼現。經延長可換股票據之賬面值與經延長可換股票據之貼現未來現金流量金額之間的差額約129,068,000港元(相等於人民幣103,844,000元)已於其他收入淨額確認(附註7)。

到期日延長之前衍生工具部分之公平值減少約23,415,000港元(相等於人民幣18,839,000元)及到期日延長之後衍生工具部分之公平值增加約19,765,000港元(相等於人民幣15,902,000元)已確認於截至二零一五年十二月三十一日止年度之損益。

於二零一五年十二月八日，本金額約為21,420,000港元(相等於人民幣17,835,000元)之可換股票據由可換股票據持有人按每股轉換股份0.33港元之轉換價轉換為64,909,090股普通股。

已遞交申請清洗豁免轉換所有本金額2,139,850,000港元之尚未轉換可換股票據。其有待於香港證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司主板上市委員會批准及根據主板上市規則獲許投票之獨立股東通過必要決議案，有關詳情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。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
負債部分	1,680,243	1,740,704
衍生工具部分	(16,457)	(18,762)
	<u>1,663,786</u>	<u>1,721,942</u>
負債部分		
於年初	1,740,704	1,927,071
匯兌調整	86,915	17,139
與可換股票據延期有關之影響	(103,844)	—
註銷可換股票據	—	(312,514)
年內轉換	(158,482)	—
估算融資成本	114,950	109,008
	<u>1,680,243</u>	<u>1,740,704</u>
衍生工具部分		
於年初	(18,762)	(38,948)
匯兌調整	(830)	(346)
註銷可換股票據	—	6,298
年內轉換	198	—
公平值變動	2,937	14,234
	<u>(16,457)</u>	<u>(18,762)</u>
賬面值	<u><u>1,663,786</u></u>	<u><u>1,721,942</u></u>

於二零一五年十二月三十一日，本金額為2,139,850,000港元(二零一四年：2,331,270,000港元)之可換股票據仍未行使。

33. 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.004港元之普通股				
於一月一日及十二月三十一日	<u>125,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>125,000,000,000</u>	<u>500,000</u>

	二零一五年			二零一四年		
	股份數目	千港元	相等於 人民幣千元	股份數目	千港元	相等於 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	3,228,682,010	12,915	12,452	3,228,682,010	12,915	12,452
獲行使可換股票據	580,060,605	2,320	1,932	—	—	—
	<u>3,808,742,615</u>	<u>15,235</u>	<u>14,384</u>	<u>3,228,682,010</u>	<u>12,915</u>	<u>12,452</u>
於十二月三十一日	<u>3,808,742,615</u>	<u>15,235</u>	<u>14,384</u>	<u>3,228,682,010</u>	<u>12,915</u>	<u>12,452</u>

34. 儲備

本集團年內之儲備金額及其變動已於綜合權益變動表呈列。

(i) 股份溢價及股本贖回儲備

股份溢價賬之應用受百慕達一九八一年公司法(經修訂)第40節規管。

(ii) 繳入盈餘

本集團之繳入盈餘指涉及於二零零三年削減本集團股本、拆細股份及股份合併之本集團股本重組而產生之盈餘。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘可分派予股東。然而，於下列情況下，一間公司不可自繳入盈餘宣佈或派發股息或作出分派：

- 此公司在繳款後無法或將無法支付到期之債項；或
- 此公司之資產可變現值低於其負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。

(iii) 資本儲備

該儲備於日後產生虧損及任何事故時由保留盈利轉撥作賠償。資本儲備因往年收購中國附屬公司及於往年重組香港附屬公司而產生。

(iv) 貨幣兌換儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務財務報表而產生之所有匯兌差額。該儲備乃根據附註2.7所載會計政策處理。

(v) 可換股票據儲備

於二零一零年十二月十日，本公司發行本金額3,100,000,000港元將於二零一五年十二月十日到期之五年期零息港元可換股票據，作為收購Talent Central Limited之部分代價。票據持有人可於認沽期權到期日起直至二零一五年十二月十日(包括該日)止期間，隨時選擇以每股0.33港元之初步兌換價將可換股票據兌換為本公司每股面值0.004港元之普通股。

於二零一五年十二月四日，本公司與Talent Trend訂立一份修訂契約以延長可換股票據之到期日。就本金額2,139,850,000港元而言，該延期為期一年，且轉換期將相應地自二零一五年十二月十日延長至二零一六年十二月十日。除延長到期日及轉換期以外，與原始條款相比，可換股票據之所有條款保持不變。

可換股票據由負債及權益兩個部分組成。負債部分按攤銷成本基準列為長期負債，直至因兌換或贖回而被註銷為止。權益部分於權益呈列為「可換股票據儲備」。

(vi) 公平值儲備

公平值儲備包括於各報告期間結算日所持可供出售證券之公平值累計變動淨額，並根據附註2.15(ii)所載會計政策處理。

35. 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(附註13)	<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>

36. 資本承擔

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資本承擔(已訂約但未撥備)：		
向一間附屬公司注資	8,342	8,342
向一間聯營公司注資	26,249	26,249
發展中物業及投資物業建築成本	226,000	321,974
	<u>260,591</u>	<u>356,565</u>
資本承擔(已授權但未訂約)：		
發展中物業建築成本	169,613	268,423
	<u>430,204</u>	<u>624,988</u>

37. 經營租賃承擔

作為承租人

於二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應付之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	216	495
第二至第五年	135	—
	<u>351</u>	<u>495</u>

本集團根據經營租賃租用若干物業。該等租約首個出租期間為期一年至兩年(二零一四年：一年至三年)，本集團可選擇與有關業主於屆滿日期共同協定續租及重新磋商條款。概無租約包含或然租金。

作為出租人

於二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	1,571	2,295
第二至第五年	3,647	3,778
五年後	1,155	1,365
	<u>6,373</u>	<u>7,438</u>

38. 銀行融資

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款等銀行融資由本集團投資物業及發展中物業及持作出售之已竣工物業(合共分別約人民幣923,700,000元及人民幣623,000,000元)作抵押。銀行融資總額為人民幣399,500,000元，於報告期末已動用當中人民幣399,500,000元。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款等銀行融資乃以本集團發展中物業及持作出售之已竣工物業(價值約人民幣648,492,000元)擔保。銀行融資總額為人民幣187,000,000元，於報告期末已動用當中人民幣187,000,000元。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，概無授予附屬公司之銀行融資乃以本公司之公司擔保作抵押。

39. 財務擔保

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本集團部分物業單位買家之按揭融資擔保(附註(a))	<u>56,570</u>	<u>12,920</u>

附註：

- (a) 本集團已與若干金融機構合作，為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。於二零一五年十二月三十一日，人民幣56,570,000元(二零一四年：人民幣12,920,000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)買家清償相關按揭貸款。

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。

40. 關聯人士交易

除於該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，彼等之薪酬詳情載於附註11.1。

(b) 與關聯人士之結餘：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收／(應付)關聯人士之結餘		
— 計入應收貸款		
聯營公司：		
廣州新天房地產發展有限公司(附註(a)及(d))	—	117,121
— 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	49,199
— 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))	<u>(225,287)</u>	<u>(391,994)</u>

(c) 與關聯人士之交易：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
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)及(b))	6,180	6,642
就往來賬付予關聯公司之利息		
聯營公司：		
廣州新天房地產發展有限公司(附註(c))	(2,806)	(1,045)
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))	<u>923</u>	<u>639</u>

附註：

- (a) 應收聯營公司結餘為無抵押、按每年5%計息。該款項已於二零一五年十二月三十一日悉數償還。
- (b) 應收聯營公司結餘為無抵押、免息及須於截至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止年度償還。
- (c) 截至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(二零一四年：人民幣60,000,000元)按每年4%計息及須於要求時償還除外。
- (d) 未有就該結餘計提減值撥備。

(e) 來自聯營公司之管理費收入按議定價值計算。

41. 財務風險管理及公平值計量

本集團須就其於日常業務及投資活動中使用之金融工具承受財務風險。財務風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團並無書面的風險管理政策及指引。一般而言，本集團就其風險管理採用保守策略。財務風險管理主要在本集團總部協調，並定期與董事會緊密合作。整體財務風險管理目標集中於將所承受之財務市場風險減至最低，從而保障本集團短期至中期之現金流量。在可接受風險水平內，管理長期財務投資以產生持久回報。由於本集團所承受之市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險維持於最低水平，故本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。本集團須承受之最重大財務風險於下文論述。

於報告日期，本集團之金融工具主要包括可供出售金融資產、現金及現金等價物、應收賬款、按金及其他應收款項、應收貸款、應付賬款、應計費用及其他應付款項、借款及可換股票據。

(a) 金融資產及負債之類別

本集團綜合財政狀況報表呈列之賬面值與以下金融資產及金融負債類別有關：

金融資產	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
可供出售金融資產	1,000	1,965
提早贖回可換股票據中嵌入的購股權	16,457	18,762
貸款及應收款項		
— 應收貸款	—	117,121
— 應收賬款	36,401	1,137
— 按金及其他應收款項(附註24)	123,489	138,912
— 現金及現金等價物	127,430	247,542
	303,777	523,474
	304,777	525,439
金融負債	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融負債		
— 應付賬款	(83,509)	(28,481)
— 應計費用及其他應付款項	(534,224)	(820,836)
— 借款	(489,354)	(378,480)
— 可換股票據	(1,680,243)	(1,740,704)
	(2,787,330)	(2,968,501)

(b) 外匯風險

貨幣風險指金融工具之公平值或未來現金流量會隨匯率變動而波動之風險。

本公司及位於香港的主要附屬公司的功能貨幣為港元，大部分交易以港元結算。於中國經營的附屬公司的功能貨幣為人民幣，大部分交易以人民幣結算。本集團若干銀行結餘分別以港元及人民幣結算。於報告日期，外幣乃按收市匯率換算為人民幣。

管理層認為日後商貿、貨幣資產及負債均以本集團各實體之功能貨幣計值，因此外匯風險微乎其微。

本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層監督外匯風險，並於必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團自過去數年以來一直沿用管理外匯風險之政策，並認為該等政策屬有效。

(c) 信貸風險

信貸風險指金融工具之交易對手未能根據金融工具之條款履行其責任而令本集團蒙受財務損失之風險。本集團承受之信貸風險主要來自於日常業務過程中向客戶授予信貸。

載於綜合財政狀況表之應收賬款、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物賬面值為本集團就其財務資產承受之最大信貸風險。

就物業銷售及應收租金而言，本集團已實施政策確保向具有合適理想財政狀況及支付適當百分比首期款項及租賃按金之客戶進行銷售及租賃。本集團亦設有其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審閱各個別應收賬款及其他應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。鑑於所承受風險與眾多交易對手及客戶有關，故本集團並無重大集中信貸風險。

本集團將其現金及現金等價物存放於香港及中國信譽良好之銀行，因此，董事認為就此承受之信貸風險極微。

本集團自過去數年以來一直沿用管理信貸風險之信貸及投資政策，並認為該等政策已有效地將本集團之信貸風險限制於理想水平。

(d) 利率風險

利率風險乃與金融工具之公平值或現金流量會隨市場利率變動而波動之風險有關。

本集團之利率風險主要來自計息銀行存款、銀行借款、應收貸款、無抵押貸款及可換股票據。本集團就按浮動利率計息之銀行借款面對現金流量利率風險。此外，本集團就按固定利率計息之應收貸款、無抵押貸款及可換股票據面對公平值利率風險。

本集團有計息資產及負債，涉及銀行現金及借款，有關詳情於附註29披露。本集團目前並無任何利率對沖政策，惟會於必要時考慮訂立利率對沖。本集團確保在有利條款及條件下，按具競爭力的利率籌得借款。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的計息借款按固定利率計息。管理層認為，市場利率變動的風險應不足以對本集團狀況造成不利財務影響。

於二零一四年十二月三十一日，倘利率上升／下降100基點，而所有其他可變因素維持不變，除稅後虧損及累計虧損將分別增加／減少約人民幣1,403,000元，此乃由於按浮動利率計息之借款及銀行存款所產生利息開支淨額(包括經扣除利息收入之利息開支)增加／減少。

本集團自過去數年一直沿用管理利率風險之政策，並認為該等政策屬有效。

(e) 其他價格風險

本集團分類為可供出售金融資產的全部非上市證券均按成本確認，管理層認為可供出售金融資產的公平值變動對市價變動的影響甚微。

管理其他價格風險的政策已由本集團自過往年度起遵循並被認為有效。

(f) 流動資金風險

流動資金風險與本集團未能達成其以現金或另一金融資產清償財務負債責任之風險有關。本集團在清償應付賬款、應計費用及其他應付款項、借款及可換股票據以及現金流量管理方面承受流動資金風險。本集團之目標在於維持流動資產及承諾資金於適當水平，以滿足其短期及長期流動資金需求。

本集團透過審慎監察日常業務現金流入及流出，以綜合管理其流動資金需要。流動資金需求按不同時段監察，包括按日及按星期，以及按30日滾存預測。每月釐定180日及365日監察期，監察長期流動資金需要。

本集團之流動資金主要取決於就貨品及持作買賣物業交易向其投資物業的租戶及客戶收取之現金以及在建物業之資金融資。本公司董事信納，本集團將有能力悉數償還於可見將來到期之財務承擔。

本集團自過去數年起一直沿用流動資金政策，並認為該等政策可有效管理流動資金風險。

下表詳列本集團及本公司非衍生金融負債於報告日期之剩餘合約期限，此乃基於合約未貼現現金流量及本集團及本公司可能被要求支付款項之最早日期而作出：

	於二零一五年十二月三十一日					
	賬面值	合約未貼現 現金流量總額	一年內 或按要求	一年至 兩年間	兩年至 五年間	超過五年
	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
應付賬款	83,509	83,509	(83,509)	—	—	—
應計費用及其他應付款項 (本金額加利息)	534,224	536,624	(536,624)	—	—	—
借款(本金額加利息)	489,354	555,721	(355,382)	(68,492)	(131,847)	—
可換股票據	1,663,786	1,781,724	(1,781,724)	—	—	—
	<u>2,770,873</u>	<u>2,957,578</u>	<u>(2,757,239)</u>	<u>(68,492)</u>	<u>(131,847)</u>	<u>—</u>
	於二零一四年十二月三十一日					
	賬面值	合約未貼現 現金流量總額	一年內 或按要求	一年至 兩年間	兩年至 五年間	超過五年
	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
應付賬款	28,481	28,481	(28,481)	—	—	—
應計費用及其他應付款項 (本金額加利息)	820,836	823,236	(823,236)	—	—	—
借款(本金額加利息)	378,480	401,855	(401,855)	—	—	—
可換股票據	1,721,942	1,849,187	(1,849,187)	—	—	—
	<u>2,949,739</u>	<u>3,102,759</u>	<u>(3,102,759)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

按持續經營假設編製該等綜合財務報表之基準披露於附註2.2。

(g) 於綜合財政狀況表確認之公平值計量

金融資產及負債根據計量該等金融資產及負債公平值所用重大輸入數據之相對可靠程度按級別分為三級。公平值級別包括以下各級：

- 第一級：相同資產及負債之活躍市場報價(未經調整)；
- 第二級：第一級所包括報價以外就資產或負債觀察所得輸入數值，並無使用重大無法觀察之輸入數據。無法觀察之輸入數據並無市場數據；及
- 第三級：並非以觀察所得市場數據為準之資產及負債輸入數值(無法觀察之輸入數值)。

金融資產或負債所屬公平值級別層次完全基於對公平值計量屬重大之最低水平輸入數據分類。

於綜合財政狀況表按公平值計量之金融資產及負債歸類為以下公平值級別：

	二零一五年			總計 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
資產				
可換股票據之衍生 金融工具部分	—	—	16,457	16,457
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,457</u>	<u>16,457</u>
	二零一四年			總計 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
資產				
可供出售金融資產	965	—	—	965
可換股票據之衍生 金融工具部分	—	—	18,762	18,762
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,762</u>	<u>18,762</u>
	<u>965</u>	<u>—</u>	<u>18,762</u>	<u>19,727</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，第一級及第二級之間並無轉撥，亦無轉撥至或轉出第三級(二零一四年：無)。根據本集團政策，將於發生的報告期末確認公平值等級各級別之間的轉撥。

期內第三級公平值計量結餘之變動如下：

	可換股票據之 衍生金融 工具部分 人民幣千元
於二零一四年一月一日	38,948
匯兌調整	346
註銷可換股票據	(6,298)
公平值變動	<u>(14,234)</u>
於二零一四年十二月三十一日	18,762
匯兌調整	830
兌換可換股票據	(198)
公平值變動	<u>(2,937)</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>16,457</u>

可換股票據之衍生金融工具部分的公平值變動計入綜合損益及其他全面收入報表。

計量公平值所用方法及估值技巧與以往報告期間相同。

按公平值列賬的可供出售金融資產以人民幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定，並已於適用情況下應用報告期末即期匯率換算。

可換股票據之衍生金融工具以港元計值，其公平值參考獨立合資格估值師利用柏力克—舒爾斯期權定價模式進行的估值釐定。柏力克—舒爾斯期權定價模式涉及若干並無可觀察市場價格或利率佐證的假設。公平值計量所用重大無法觀察之輸入數據為預計波幅2.23%（二零一四年：2.67%）。公平值計量與預計波幅正面相關。截至二零一五年十二月三十一日，預計所有其他變量保持不變，預計波幅上升／下降1%（二零一四年：1%）會導致本集團虧損減少／增加人民幣6,666,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣7,153,000元）。

42. 資本管理

本集團之資本管理目標為確保本集團能持續營運，及透過為貨品及服務訂立與風險水平相稱之價格為股東提供充分回報。

本集團積極及定期檢討與管理其資本架構，同時考慮到本集團之未來資本需要、目前及預計資本開支，以及預計策略投資機會，確保達致最佳資本架構及股東回報。

為維持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派付之股息、向股東退回資本、發行新股或出售資產以減輕債務。

就資本管理而言，本集團將綜合財政狀況表所呈列之本公司擁有人應佔總權益視作資本。於二零一五年十二月三十一日之資本金額約人民幣164,472,000元（二零一四年：約人民幣201,799,000元），經考慮預計資本開支及預測策略投資機會後，管理層認為已達致最佳資本水平。

本集團並無受制於外界施加之資本規定。

43. 最終控股公司

董事視於英屬處女群島註冊成立之 Winspark Venture Limited 為最終控股公司。

44. 本公司的財務狀況及儲備變動表

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
廠房及設備	38	1
於附屬公司之權益	—	—
	<u>38</u>	<u>1</u>
流動資產		
應收附屬公司款項	2,006,447	1,915,773
預付款項、按金及其他應收款項	492	439
可收回稅項	12	11
現金及現金等價物	1,198	208
	<u>2,008,149</u>	<u>1,916,431</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項	(5,021)	(3,983)
應付附屬公司款項	(82,042)	(81,603)
可換股票據	(1,663,786)	(1,721,942)
	<u>(1,750,849)</u>	<u>(1,807,528)</u>
流動資產淨值	<u>257,300</u>	<u>108,903</u>
總資產減流動負債	<u>257,338</u>	<u>108,904</u>
權益		
股本	14,384	12,452
儲備(附註(a))	242,954	96,452
權益總額	<u>257,338</u>	<u>108,904</u>
尤孝飛 董事	羅章冠 董事	

附註：

(a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	貨幣兌換 儲備 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	可換股 票據儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	610,850	(216,584)	393,107	82	395,182	(1,086,185)	96,452
年度虧損	—	—	—	—	—	(14,012)	(14,012)
年度其他全面收入： 換算本公司之財務報表 之匯兌收益	—	4,163	—	—	—	—	4,163
	—	—	—	—	—	(14,012)	(14,012)
年度全面虧損總額	—	4,163	—	—	—	(14,012)	(9,849)
轉換可換股票據	187,348	—	—	—	(30,997)	—	156,351
於二零一五年十二月三十一日	<u>798,198</u>	<u>(212,421)</u>	<u>393,107</u>	<u>82</u>	<u>364,185</u>	<u>(1,100,197)</u>	<u>242,954</u>
於二零一四年一月一日	610,850	(218,621)	393,107	82	463,828	(1,028,697)	220,549
年度虧損	—	—	—	—	—	(98,625)	(98,625)
年度其他全面收入： 換算本公司之財務報表 之匯兌收益	—	2,037	—	—	—	—	2,037
年度全面虧損總額	—	2,037	—	—	—	(98,625)	(96,588)
註銷可換股票據	—	—	—	—	(68,646)	41,137	(27,509)
於二零一四年十二月三十一日	<u>610,850</u>	<u>(216,584)</u>	<u>393,107</u>	<u>82</u>	<u>395,182</u>	<u>(1,086,185)</u>	<u>96,452</u>

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本公司並無分派儲備結餘可供分派予擁有人。

3. 債務聲明

於二零一六年二月二十九日營業時間結束時(即本通函付印前為確定本集團債務之最後實際可行日期)，本集團之有抵押銀行貸款約人民幣399,500,000元(由本集團之發展中物業、持作出售之已竣工物業及投資物業作抵押)、其他無抵押借款及相關應計利息開支約人民幣146,560,000元、應付一間聯營公司款項約人民幣225,250,000元及本金額約2,139,850,000港元之可換股票據。

資產質押

於二零一六年二月二十九日營業時間結束時，本集團已質押下列資產金額作為本集團獲授銀行借款之擔保：

	人民幣千元
發展中物業及持作出售之已竣工物業	614,000
投資物業	917,000

或然負債

於二零一六年二月二十九日，本集團就銀行向購買本集團已發展物業之客戶所提供按揭貸款向銀行提供約人民幣70,960,000元之擔保。在銀行自客戶收到各物業之房屋所有權證作為擔保獲授按揭貸款之質押後，本集團向銀行提供之該等擔保將獲解除。

除上文所述以及集團內公司間負債及正常應付賬款外，於二零一六年二月二十九日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之已發行或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行而未償還以及已授權或以其他方式增設但尚未發行之債務證券及定期貸款或其他借款、屬借款性質之債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔(不論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，本集團之財務或經營狀況或前景自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日起至最後可行日期(包括該日)止)以來並無重大變動。

5. 本集團之財務及經營前景

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，董事會已於二零一六年一月十一日訂立第二份補充修訂契約，一經審批後，可換股票據全面兌換為本公司普通股能優化本集團的資本結構，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將能大大提升本集團整體價值。

以下為保柏國際評估有限公司就 貴集團於二零一六年二月二十九日所持全部物業之市值而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函而編製。



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 21277762 傳真：(852) 21379876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.biappraisals.com

敬啟者：

關於：新天地產集團有限公司及／或其附屬公司持有之物業組合

吾等謹遵照新天地產集團有限公司(下文稱為「貴公司」)之指示，對 貴公司及／或其附屬公司(下文稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州市持有之全部物業(詳情於本函件隨附之估值概要內詳述，下文稱為「該等物業」)進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他有關資料，以就吾等對各項該等物業於二零一六年二月二十九日(下文稱為「估值日」)之價值向 閣下提供意見。

吾等瞭解到，本估值文件就(其中包括) 貴公司申請清洗豁免(下文稱為「清洗豁免」)而言，乃供 貴公司作披露之用。吾等亦瞭解吾等之報告將會載入 貴公司就清洗豁免而將刊發之通函。

本函件構成吾等估值報告其中部分，旨在陳述有關指示、識別所估物業、闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中所作出假設及所進行業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等對各項該等物業之估值乃指吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方於公平交易中，在知情、審慎及不受脅迫之情況下，經適當推銷後，於估值日買賣資產或負債之估計金額」。

吾等已根據各項該等物業被視為獨立之基準評估該等物業。吾等並無就該等物業將售予單一人士允許任何折扣，亦無計入如該等物業同時整批提呈發售對價值之任何影響。

吾等之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引以及證券及期貨事務監察委員會刊發之公司收購、合併及股份購回守則規則11所載規定。

估值方法及技術

吾等主要使用市場法並經參考可得有關市場可資比較銷售憑證進行估值。

在對 貴集團於中國持作投資之第一類物業及 貴集團於中國持作出售之第二類物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，參考可得有關市場可資比較銷售憑證或；(如適用)採用投資法，按所得市場收益率(即回報率)將來自及根據現有租約產生之租金收入撥充資本，並已就該等物業之復歸潛力作出適當考慮。投資法並無涉及任何貼現現金流量分析或任何租金及溢利預測。

就 貴集團持作發展之第三類物業而言，吾等已根據提供予吾等之最新發展計劃採用直接比較法進行估值，並假設該物業可在現況交吉出售，同時參照可得有關市場可資比較銷售憑證。此外，吾等已計入已支銷建築成本及就完成發展項目將須支出之未償付建築成本(根據已簽署合約而計算得出)，從而反映已竣工發展項目之質素。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業均於公開市場上出售，且並無憑借任何可影響該等物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而從中獲益。此外，並無計及任何有關或影響出售該等物業之選擇權或優先購買權，於估值時亦無假設任何方式之強制出售情況。

吾等於估值中並無就該等所估物業結欠之任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何費用或稅項計提任何撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

業權查驗

吾等已分別獲 貴公司及 貴公司在中國法律方面之法律顧問廣東君信律師事務所(下文稱為「中國法律顧問」)提供有關該等物業之業權及權益之業權文件副本以及所編製日期為二零一六年五月十二日之法律意見。吾等並無查核業權文件正本，以核證所有權及確定存在於向吾等提供該等副本時可能並無出現之任何修訂。所有文件及契約乃僅供參考用途。

於吾等之估值過程中，吾等依賴 貴公司所提供有關該等物業之業權及權益之意見及中國法律顧問就此提供之法律意見。

潛在稅務責任

為遵守公司收購、合併及股份購回守則規則11.3及誠如 貴集團所告知，出售該等物業可能產生之潛在稅務責任包括按出售物業所得溢利徵收25%利得稅、按交易金額徵收5.7%營業稅及相關稅項以及根據土地增值額按30%至60%累進稅率就物業價值增值所得收益徵收土地增值稅。

就 貴集團持作出售及發展之第二類及第三類物業權益而言，誠如 貴集團所告知，其有意出售該等物業權益。因此，有關稅務責任實現之可能性很高。貴集團表示，倘第二類及第三類物業按估值金額售出，估計將產生潛在稅項負債總額約人民幣268,500,000元。上述金額乃供說明，乃根據於最後可行日期現行規則及所得資料計算得出。就 貴集團持作投資之第一類物業權益而言，潛在稅務責任實現之可能性極低，原因為吾等獲告知，於為確定載入本文件內若

干資料之最後實際可行日期，貴集團無意出售該等物業權益。根據吾等之標準做法，於估值過程中，吾等並未核實亦無計及有關稅務責任。

限制條件

吾等已於二零一六年三月一日視察該等物業之外部及(在可能情況下)內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無就該等物業作出任何結構測量，亦無測試該等物業任何樓宇設備。因此，吾等未能就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀作匯報。

吾等並無進行實地測量，以核實該等物業地盤面積及樓面面積之準確性，惟已假設向吾等提供之文件以及地盤規劃及平面圖之所示面積為準確。隨附估值證書所載尺寸、計量及面積乃根據貴集團向吾等提供之文件所載資料編製，因此僅為約數。

吾等在頗大程度上依賴貴集團向吾等提供之資料，並接納向吾等作出有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、最新發展建議、建築成本數據、樓宇竣工日期、佔用詳情、租賃概要、地盤及樓面面積以及就識別該等物業且貴集團於當中擁有合法權益之所有其他相關事項等意見。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供貴公司專用。本報告一經接納，即貴公司明確同意，未經吾等事先書面同意，不會就任何其他用途使用或依賴本報告或其任何部分。

貨幣

除另有說明外，隨附之估值概要及估值證書所載全部貨幣金額均以人民幣為單位。

備註

吾等謹此確認，吾等現時或日後於 貴集團、該等物業或本報告所報價值中概無任何權益。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
尖沙咀東部
科學館道14號
新文華中心
A座3樓A704室
新天地產集團有限公司
董事會 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一六年五月十二日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾30年經驗，並在評估中國及亞太區物業方面積逾15年經驗。
- (2) 該物業已由助理經理曾煥智先生於二零一六年三月一日視察。曾先生在評估香港及中國物業方面積逾13年經驗。

估值概要

物業	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值 人民幣		貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於二零一六年 二月二十九日 應佔估值 人民幣	
第一類 — 貴集團於中國持作投資之物業					
1. 中國廣東省廣州市越秀區 天河路45號上譽花園之 未售商業單位	38,800,000		100	38,800,000	
2. 中國廣東省廣州市越秀區 建設四馬路17-29號 天倫花園商用平台1層 之未售單位及2至4層全層	239,000,000		100	239,000,000	
3. 中國廣東省廣州市荔灣區站 西路18號鞋城	678,000,000		100	678,000,000	
	小計：	<u>955,800,000</u>		<u>955,800,000</u>	
第二類 — 貴集團於中國持作出售之物業					
4. 中國廣東省廣州市越秀區 中山四路199號及203-231號 東鳴軒2層204號舖及 3層312號舖	2,100,000		100	2,100,000	
5. 中國廣東省廣州市白雲區 同和路1080及1118號 南湖山莊第一期之23幢別墅	154,000,000		100	154,000,000	

物業	於二零一六年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值 人民幣		於二零一六年 二月二十九日 應佔估值 人民幣
6. 中國廣東省廣州市越秀區 中山四路217號東鳴軒 B1層B145及B160號停車位 以及B2層B267及 B269號停車位	1,800,000	100	1,800,000
7. 中國廣東省廣州市越秀區 天河路45-9號上譽花園 B1層及B2層之20個停車位	9,100,000	100	9,100,000
8. 中國廣東省廣州市越秀區 建設四馬路26號天倫花園 負2層及負3層之48個停車位	17,300,000	100	17,300,000
	小計：		184,300,000
第三類一 貴集團於中國持作發展之物業			
9. 中國廣東省廣州市白雲區 同和路南湖山莊第二期 (現名為新天半山) 之未售部分	1,676,000,000	100	1,676,000,000
	小計：		1,676,000,000
	總計：		2,816,100,000

估值證書

第一類一貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值
1. 中國廣東省廣州市 越秀區天河路45號 上譽花園之未售商 業單位	<p>上譽花園於二零零九年前後建成，為住宅／商業混合型開發項目，座落於一塊土地面積約為28,409.00平方米之地盤上，包括五幢座落於一幢兩層高(包括一層閣樓)商用平台上之高層公寓大樓、九幢4層高之公寓大樓及兩幢兩層高之康樂設施區，當中設有美化園林及兩層地下停車場。</p> <p>該物業包括該發展項目H4座及H5座1層之未售商業空間以及閣樓。</p> <p>該物業之總建築面積約為2,197.87平方米。</p> <p>該物業獲授作商業用途之土地使用權自二零零四年十二月三日起為期40年。</p>	<p>除1層101室及總建築面積約為1,435.97平方米之閣樓部分屬空置外，該物業訂有多份為期1至15年之租約，而最後到期之租約將於二零二六年六月三十日屆滿。現時總月租為人民幣22,200元。</p>	<p>人民幣 38,800,000元</p> <p>貴集團應 佔100%權益： 人民幣 38,800,000元</p>

附註：

- (1) 根據於二零一零年一月二十九日登記及由廣州市國土資源和房屋管理局所發出兩份房地產權證粵房地權證穗字第0120338491號及粵房地權證穗字第0120338507號，總建築面積約2,197.87平方米之該物業之所有權歸屬予貴公司之間接全資附屬公司廣州高田投資有限公司。誠如上述證書所述，該物業之土地使用權年期自二零零四年十二月三日起為期40年，用作商業用途。
- (2) 中國法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 廣州高田投資有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
 - (b) 廣州高田投資有限公司持有該物業之合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(c) 該物業不涉及任何產權負擔、扣押或其他第三方權利。

(3) 根據 貴集團提供之資料及上述法律意見，業權及獲授主要批文、同意書或牌照之狀況如下：

房地產權證

已取得

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值
2. 中國廣東省廣州市 越秀區建設四馬路 17-29號天倫花園商 用平台1層之未售單 位及2至4層全層(詳 情見下文附註1)	<p>天倫花園於二零零五年前後竣工，為商住混合型發展項目，座落於一塊土地面積約為7,077.21平方米之地盤上，以及包括座落於4層高商用平台上之三幢高層住宅樓宇，其中有3層商用/停車地庫。該物業位於廣州市越秀區內建設四馬路以西與華樂路交界，西側以建設三馬路為界。</p> <p>該物業包括該發展項目商用平台1層之未售單位及2至4層全層。</p> <p>該物業之總建築面積約為11,776.88平方米。</p> <p>該物業獲授作商業用途之地使用權自二零零四年二月十一日起為期40年。</p>	<p>該物業1層及2層總建築面積約4,177.38平方米之部分現時訂有多份為期3至10年之租約，而最後到期之租約將於二零二一年十一月三十日屆滿，總月租約為人民幣277,629元。</p> <p>其餘部分現時空置，總建築面積約為7,599.50平方米。</p>	<p>人民幣 239,000,000元</p> <p>貴集團 應佔100%權益： 人民幣 239,000,000元</p>

附註：

- (1) 該物業包括列為建設四馬路19、20-2、21、21-1、21-2、23、23-2、26、27、27-1及29號1層以及建設四馬路26號2至4層之商用單位或空間。

- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局所發出全部13份房地產權證，總建築面積約11,776.88平方米之該物業之所有權歸屬予 貴公司之間接全資附屬公司廣州建陽房地產發展有限公司。根據上述證書所列，該物業之土地使用權年期自二零零四年二月十一日起為期40年，用作商業用途。上述證書之詳情概述如下：

證書編號	註冊日期	樓層	街道編號	建築面積 (平方米)
粵房地權證穗字第0150061368號	二零一一年四月七日	1	19	26.32
粵房地權證穗字第0150061376號	二零一一年四月七日	1	20-2	87.20
粵房地權證穗字第0150061385號	二零一一年四月七日	1	21	82.38
粵房地權證穗字第0150061389號	二零一一年四月七日	1	21-1	57.60
粵房地權證穗字第0150061401號	二零一一年四月七日	1	21-2	83.00
粵房地權證穗字第0150061403號	二零一一年四月七日	1	23	83.00
粵房地權證穗字第0150061410號	二零一一年四月七日	1	23-2	82.38
粵房地權證穗字第0150061417號	二零一一年四月七日	1	27	220.45
粵房地權證穗字第0150061418號	二零一一年四月七日	1	27-1	245.82
粵房地權證穗字第0150061414號	二零一一年四月七日	1	26, 29	952.30
粵房地權證穗字第0150263670號	二零一四年九月二十五日	2	—	2,908.76
粵房地權證穗字第0150263673號	二零一四年九月二十五日	3	—	3,380.93
粵房地權證穗字第0150263659號	二零一四年九月二十五日	4	—	3,566.74

- (3) 根據平安銀行廣州珠江新城分行與廣州建陽房地產發展有限公司於二零一五年七月訂立之最高按揭擔保合同，除1層總建築面積為446.27平方米之兩個單位外，該物業訂有一份最高金額為人民幣200,000,000元之按揭，年期為二零一四年十一月十三日至二零一八年十一月十二日。
- (4) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 廣州建陽房地產發展有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
 - (b) 廣州建陽房地產發展有限公司持有該物業之合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。
 - (c) 除1層總建築面積為466.27平方米之兩個單位外，該物業訂有一份按揭。
 - (d) 除按揭及租約外，該物業不涉及任何扣押或其他第三方權利。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，所有權及獲授主要批文及牌照之狀況如下：
- | | |
|-------|-----|
| 房地產權證 | 已取得 |
|-------|-----|

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值								
3. 中國廣東省廣州市荔灣區站西路18號鞋城	<p>該物業為一幅佔地7,384.00平方米之地塊連同建於其上之樓宇，位於廣州市荔灣區站西路以東。</p> <p>原先座落於該地點為一幢建於3層地庫上之兩層高商業樓宇，用作商業／倉庫、停車場及設備室。該物業已進行改建及加建工程，並於二零一四年九月前後完成，以將原先樓宇擴建為一幢10層高(建於地庫之上)之混合型商業辦公大樓，於負1層至5層提供多個商用空間以及於6樓至8層及10層提供辦公空間，並於負1至負3層及9層附設合共267個停車位。</p> <p>該物業之總建築面積(不包括停車位)約為22,525.64平方米，詳情如下：</p>	<p>該物業總建築面積約18,056.00平方米之部分訂有多份為期3至6年之租約，而最後到期之租約將於二零二零年一月七日屆滿。現時總月租約為人民幣2,409,315元(見下文附註8)。</p> <p>其餘部分現時空置。</p>	<p>人民幣 678,000,000元</p> <p>貴集團 應佔100%權益： 人民幣 678,000,000元</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>12,018.89</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>10,506.75</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>22,525.64</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授作批發／零售及商業／金融用途之土地使用權年期分別於二零五二年八月二十八日及二零六二年八月二十八日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業	12,018.89	辦公室	10,506.75	小計	<u>22,525.64</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)										
商業	12,018.89										
辦公室	10,506.75										
小計	<u>22,525.64</u>										

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局(下文稱為「國土局」)與 貴公司間接全資附屬公司廣州市荔灣汽車製配廠有限公司(下文稱為「荔灣汽配」)所訂立日期為二零一二年八月二十九日之國有土地使用權出讓合同(合同編號：440103-2012-000001)(下文稱為「土地出讓合同」)及日期為二零一三年四月十二日之土地出讓合同變更協議，該物業之土地使用權已同意授予荔灣汽配。上述合同透過變更協議加以變更之主要條件概述如下：
- (a) 宗地編號 : 03012020110001 ;
 - (b) 宗地面積 : 9,031.00平方米，包括1,537.00平方米為道路用地及110.00平方米為鐵路用地；
 - (c) 出讓土地面積 : 7,384.00平方米；
 - (d) 土地使用權年期 : 住宅用地為70年、工業用地為50年、教育／科技／文化／衛生／體育用地為50年、商業／旅遊／娛樂用地為40年、綜合或其他土地用地為50年，均自簽訂合同當日起計；
 - (e) 現有狀況 : 其上建有一幢兩層高臨時商業樓宇；
 - (f) 土地出讓金 : 人民幣71,305,760元；
 - (g) 付款期限 : 土地出讓金須自簽訂合同當日起計30日內一筆過付清；
 - (h) 允許用途 : 批發／零售及商業／金融用途；
 - (i) 總建築面積 : 35,545.30平方米，其中地面以上9,437.00平方米作商業用途，地庫1,900平方米作商業用途，另9,801.10平方米作辦公室用途及14,407.00平方米作其他用途(包括屋頂梯屋及電梯機房330平方米、地面車庫2,678.10平方米、地庫車庫7,693.70平方米、供非機動車輛使用之地庫車庫578.30平方米、地庫設備用房2,635.10平方米以及其他面積491.80平方米)；
 - (j) 容積率 : 不超過3.0；
 - (k) 建築密度 : 不超過35%；
 - (l) 綠地率 : 不少於35%；
 - (m) 建築期 : 將於二零一四年二月二十九日或之前動工，並於二零一五年八月二十九日或之前竣工；
 - (n) 承授人須負責鋪設道路及鐵路行經之道路部分，並須於有關土地部分之工程竣工後移交相關政府部門；

- (2) 根據國土局與荔灣汽配所訂立日期為二零一五年七月一日之第二份變更協議，根據建設工程規劃驗收合格證穗規驗證[2014]452號及測：90CH88140919000015號，土地出讓價款已按照建築面積或用途調整修改為人民幣87,288,510元。上述第二份變更協議之修訂概述如下：
- (a) 土地出讓金 : 人民幣87,288,510元；
 - (b) 已償付土地出讓金 : 人民幣71,305,760元；
 - (c) 額外土地出讓金 : 人民幣15,982,750元；
 - (d) 付款期限 : 額外土地出讓金須自簽訂第二份變更協議當日起計30日內一筆過付清；
 - (e) 總建築面積 : 36,004.07平方米，其中地面以上10,018.19平方米作商業用途，地庫2,000.7平方米作商業用途，另10,506.75平方米作辦公室用途及14,407.00平方米作其他用途(包括地面車庫3,155.23平方米、地庫車庫8,381.44平方米及供非機動車輛使用之地庫車庫1,941.76平方米)
- (3) 根據廣州市人民政府所發出日期為二零一二年十一月九日之國有土地使用證穗府國用(2012)第01100109號，佔地7,384.00平方米之該物業之土地使用權乃授予荔灣汽配作批發／零售及商業／金融用途，年期分別於二零五二年八月二十八日及二零六二年八月二十八日屆滿。上述土地使用證列明該物業之土地出讓金已付清。
- (4) 根據廣州市規劃局所發出日期為二零一三年二月八日之建設工程規劃許可證穗規建證[2013]303號，建議興建之商業辦公大樓(總建築面積為35,545.40平方米)之建設工程符合規劃要求。建議興建之樓宇之主要發展資料概述如下：
- (a) 總建築面積 : 35,545.40平方米，包括上蓋建築22,738.10平方米及地庫12,807.30平方米；
 - (b) 層數 : 13層，包括三層地庫；
 - (c) 主要功能 : 11,337.20平方米(包括地庫1,900.20平方米)作商業用途，9,801.10平方米作辦公室用途及491.80平方米作其他用途；
 - (d) 其他功能 : 7,693.70平方米用作地庫車庫(提供191個泊車位)，578.30平方米用作供非機動車輛停泊之地庫車庫，2,678.10平方米用作地面車庫；
 - (e) 計算容積率之建築面積 : 22,152.10平方米
- (5) 根據廣州市荔灣區建設和園林綠化局所發出日期為二零一三年九月六日之建築工程施工許可證第440103201309060201號，建議興建之商業辦公大樓(總建築面積為35,545.40平方米)之建設工程符合建設條件。

- (6) 根據廣州市規劃局所發出日期為二零一四年九月十五日之建設工程規劃驗收合格證穗規驗證[2014]452號，有關建設工程之總建築面積為36,074.33平方米(包括建築面積為12,893.82平方米之三層地庫)符合規劃要求，並通過竣工驗收。
- (7) 根據平安銀行股份有限公司廣州分行與荔灣汽配分別於二零一五年五月二十九日及二零一五年八月二十七日訂立之兩份貸款協議，該物業已抵押予平安銀行股份有限公司廣州分行，有關貸款金額分別為人民幣150,000,000元，年期由二零一五年六月二十六日起至二零一八年五月十二日止；及人民幣50,000,000元，年期由二零一五年八月二十七日起至二零一八年五月十二日止。
- (8) 吾等獲 貴公司告知，已於二零一五年下旬向所有租戶提供優惠租金付款安排。倘接納有關建議而租戶預先繳付六個月(或以上)租金，可享有高達50%租金折扣。於吾等之估值過程中，吾等假設所有租戶將接納該優惠建議。
- (9) 吾等獲 貴公司告知，於估值日之未償還建築成本約為人民幣18,700,000元。
- (10) 根據站前街道辦事處於二零一五年七月二十三日發出之臨時經營場所使用證明(參考資料編號：荔站前[2015]第0011號)，3層(部分)及4層至10層暫准於截至二零一八年七月二十二日止三年期間用作經營或生產場所。由於變更用途之批文屬臨時性質，吾等已根據日期為二零一五年七月一日之土地出讓合同之第二份變更協議(見上文附註2)所述有關建築面積之條款及條件對該物業進行估值，並已計及上文附註9所述未償還建築成本。
- (11) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 荔灣汽配為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
 - (b) 荔灣汽配持有該物業之合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。
 - (c) 該物業訂有兩份按揭及多份租約。
 - (d) 除按揭及租約外，該物業不涉及任何扣押或其他第三方權利。
- (12) 根據 貴集團提供之資料及上述法律意見，業權及獲授主要批文、同意書或牌照之狀況如下：
- | | |
|-------------|-----|
| 國有土地使用權出讓合同 | 已簽署 |
| 國有土地使用證 | 已取得 |
| 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| 建設工程規劃驗收合格證 | 已取得 |

估值證書

第二類 一 貴集團於中國持作出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值
4. 中國廣東省廣州市 越秀區中山四路 199號及203-231號 東鳴軒2層204號舖 及3層312號舖	東鳴軒於二零零六年前後竣工，為混合型商住開發項目，包括3幢座落於6層高之商用平台及3層高之地下停車場上之30層住宅大樓。	該物業現時空置。	人民幣 2,100,000元
	該物業包括分別位於該發展項目商用平台2層及3層之兩個舖位。		貴集團 應佔100%權益： 人民幣 2,100,000元
	該物業之總建築面積約為72.41平方米。		
	該物業獲授作商業用途之土地使用權自一九九六年二月十二日起為期40年。		

附註：

- (1) 根據於二零零九年四月十四日登記及由廣州市國土資源和房屋管理局所發出兩份房地產權證粵房地權證穗字第0120006565號及粵房地權證穗字第0120006416號，總建築面積約72.41平方米之該物業之所有權歸屬予 貴公司間接全資附屬公司廣州高田投資有限公司。誠如上述證書所述，該物業之土地使用權年期自一九九六年二月十二日起為期40年，用作商業用途。
- (2) 中國法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 廣州高田投資有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
 - (b) 廣州高田投資有限公司持有該物業之合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。
 - (c) 該物業不涉及任何產權負擔、扣押或其他第三方權利。

- (3) 根據 貴集團提供之資料及上述法律意見，所有權及獲授主要批文、同意書或牌照之狀況如下：

房地產權證

已取得

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值
5. 中國廣東省廣州市白雲區同和路1080及1118號南湖山莊第一期之23幢別墅(詳情見下文附註1)	南湖山莊第一期於二零零三年前後竣工，座落於一塊土地面積約為103,732.00平方米之地盤上，以及包括共166幢2至3層高別墅之住宅開發項目。	該物業現時空置。	人民幣 154,000,000元
	該物業包括南湖山莊第一期23幢3至4層高別墅。		貴集團 應佔100%權益： 人民幣 154,000,000元
	該物業之總建築面積約為7,430.89平方米。		
	該物業之土地使用權已獲授出，年期及開始日期載於下文附註2。		

附註：

- (1) 該物業合共由23幢別墅組成，分別為南風一街1號B1、南風二街1號D12、7號D15、9號D16、10號E10、18號E13、榆林苑榆林一街1號、湖景一街3號、5號、7號、9號、11號、13號及15號101房、翠雲一街1號、3號、17號及19號101房和翠雲二街1號、2號、3號、7號及9號101房。
- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出之四份國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予貴公司間接全資附屬公司廣州市賢莊房地產開發有限公司。上述證書之詳情概述如下：

證書編號	土地面積	用途及年期	發出日期	開始日期
穗府國用(2001)字第特155號	32,115平方米	住宅用途年期為70年、作商業/旅遊/娛樂用途40年以及其他用途50年	二零零一年九月二十九日	二零零一年九月二十九日
穗府國用(2002)字第特81號	19,369平方米	住宅用途年期為70年、作商業/旅遊/娛樂用途40年以及其他用途50年	二零零二年六月二十六日	二零零二年六月二十五日

證書編號	土地面積	用途及年期	發出日期	開始日期
穗府國用(2002)字第特189號	10,573平方米	高級別墅用途	二零零二年十月三十一日	二零零一年九月
穗府國用(2002)字第特190號	41,675平方米	住宅用途年期為70年、 作商業/旅遊/娛樂用途 40年以及其他用途50年	二零零二年十月三十一日	二零零一年九月
(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零一零年二月一日登記之7份房地產權屬證明書編號A0003482至A0003501以及於二零一零年六月十一日登記之1份房地產權屬證明書編號D0000002，總建築面積為1,865.53平方米之7幢別墅之所有權已登記在廣州市賢莊房地產開發有限公司名下。				
(4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出之16份房地產權證，餘下總建築面積為5,565.36平方米之16幢別墅之所有權已登記在廣州市賢莊房地產開發有限公司名下。				
(5) 中國法律顧問之意見概述如下：				
(a) 廣州市賢莊房地產開發有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。				
(b) 廣州市賢莊房地產開發有限公司持有該物業之合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。				
(c) 該物業不涉及任何產權負擔、扣押或其他第三方權利。				
(6) 根據 貴集團提供之資料及上述法律意見，所有權及獲授主要批文、同意書或牌照之狀況如下：				
國有土地使用權出讓合同				已簽署
國有土地使用證				已取得
房地產權證/房地產權屬證明書				已取得

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值
6. 中國廣東省廣州市 越秀區中山四路 217號東鳴軒B1層 B145及B160號停車 位以及B2層B267及 B269號停車位	東鳴軒於二零零六年前後竣工，為混合型商住開發項目，包括3幢座落於6層高之商用平台及3層高之地下停車場上之30層住宅大樓。	該物業現時空置。	人民幣 1,800,000元
	該物業包括指定發展項目4個停車位。		貴集團 應佔100%權益： 人民幣 1,800,000元
	該物業之總建築面積約為52.60平方米。		
	指定發展項目之土地使用權已獲准自一九九六年二月十二日起作住宅用途70年、商業/旅遊/娛樂用途40年以及其他用途50年。		

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局所發出兩份房地產權證粵房地權證穗字第0120006416號及粵房地權證穗字第0120223340號，於二零一一年六月十七日登記之B145及B160號停車位之所有權歸屬予 貴公司間接全資附屬公司廣州高田投資有限公司。
- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局所發出另外兩份房地產權證粵房地權證穗字第01200219299號及粵房地權證穗字第0120219301號，於二零一一年六月八日登記之B267及B269號停車位之所有權歸屬予廣州高田投資有限公司。
- (3) 上述證書申明已暫緩徵收有關地庫樓層之土地出讓金。
- (4) 中國法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 廣州高田投資有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
 - (b) 廣州高田投資有限公司持有該物業之合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。
 - (c) 該物業不涉及任何產權負擔、扣押或其他第三方權利。

- (5) 根據 貴集團提供之資料及上述法律意見，所有權及獲授主要批文、同意書或牌照之狀況如下：

房地產權證

已取得

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值
7. 中國廣東省廣州市 越秀區天河路45-9 號上譽花園B1層及 B2層之20個停車位 (詳情見下文附註1)	上譽花園於二零零九年前後 建成，為住宅／商業混合型 開發項目，座落於一塊土地 面積約為28,409.00平方米之 地盤上，以及包括五幢座落 於一幢兩層高(包括一層閣樓) 商用平台上之高層公寓大 樓、九幢4層高之公寓大樓及 兩幢兩層高之康樂設施區， 當中設有美化園林及兩層地 下停車場。	該物業現時空置。	人民幣 9,100,000元
	該物業包括指定發展項目之 20個停車位。		貴集團 應佔100%權益： 人民幣 9,100,000元
	該物業之總建築面積約為 233.02平方米。		
	指定發展項目之土地使用權 已獲准自二零零四年十二月 三日起作住宅用途70年、商 業／旅遊／娛樂用途40年以 及其他用途50年。		

附註：

- (1) 誠如 貴公司所告知，該物業由合共20個地庫樓層停車位組成，分別為B1層B1107號、B1124號、B1129號、B1196至B1198號、B1215號及B1228號以及B2層B2166號、B2196號、B2220號、B2221號、B2259號、B2260號、B2287號、B2290號、B2308號、B2311號、B2325號及B2326號。
- (2) 根據廣州市人民政府於二零零六年四月八日發出之國有土地使用證穗國用(2006)第1000004號，土地面積為28,409平方米之指定發展項目之土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司廣州高田投資有限公司，自二零零四年十二月三日起作住宅用途70年、商業／旅遊／娛樂用途40年及其他用途50年。
- (3) 根據廣州市城市規劃局於二零零六年十二月十四日發出之建設用地規劃許可證穗規地證(2006)第1593號，面積為28,912平方米(包括道路面積4,224平方米)之指定項目之土地使用已符合城市規劃要求，並獲准辦理徵用劃撥土地手續。

- (4) 根據廣州市城市規劃局於二零零六年六月二十九日發出之建設工程規劃許可證穗規建證(2006)3046號，總建築面積為148,458平方米之指定建設工程符合城市規劃要求，並獲准興建。
- (5) 根據廣州市建設委員會所發出日期為二零零七年七月十九日之440101200707190101號建築工程施工許可證，總建築面積為148,458平方米之指定發展項目之建設工程符合施工條件，並獲准施工。
- (6) 根據廣州市國土資源和房屋管理局所發出日期為二零零八年四月二十九日之穗房預(網)字第20080077號-1，總建築面積117,133.56平方米之728個單位已獲批准預售。
- (7) 根據廣州市規劃局所發出日期為二零零九年五月十九日之建設工程規劃驗收合格證穗規驗證(2009)777號，總建築面積為150,013平方米之指定發展項目之建設工程通過竣工驗收。
- (8) 根據廣州市房地產檔案館發出之業權搜查記錄，該物業之登記擁有人為廣州高田投資有限公司。
- (9) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 廣州高田投資有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
- (b) 廣州高田投資有限公司持有該物業之合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。
- (c) 該物業不涉及任何產權負擔、扣押或其他第三方權利。
- (10) 根據 貴集團提供之資料及上述法律意見，所有權及獲授主要批文、同意書或牌照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同(經修訂)	已取得
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建築工程施工許可證	已取得
商品房預售許可證	已取得
建設工程規劃驗收合格證	已取得
房地產初始登記告知書	已取得
房地產權證	未取得

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值
8. 中國廣東省廣州市 越秀區建設四馬路 26號天倫花園負2 層及負3層之48個 停車位(詳情見下 文附註1)	天倫花園於二零零五年前後 竣工，為商住混合型發展項 目，包括座落於4層高商用平 台上之三幢高層住宅樓宇， 其中有3層商用／停車地庫。 該物業包括分別於指定發展 項目負2層之28個停車位及 負3層之20個停車位。 該物業之總建築面積約為 548.27平方米。 該物業獲授作停車場用途之 土地使用權自二零零四年二 月十一日起為期50年。	該物業現時空置。	人民幣 17,300,000元 貴集團 應佔100%權益： 人民幣 17,300,000元

附註：

- (1) 誠如 貴公司所告知，該物業由合共48個地庫樓層停車位組成如下：

樓層	停車位號碼	車位數目
負2	001、002、015、020、022、025、027、028、033、035、041、042、 045至049、053、054、063、072、076、085、090、091及099至101	28
負3	005至014、018、020、023、054至056、060、061及097	20
	總計：	<u>48</u>

- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局所發出日期分別為二零零七年二月二十七日、二零零七年二月二十八日及二零零七年三月二日之48份房地產權證，總建築面積為548.27平方米之該物業之所有權歸屬予 貴公司間接全資附屬公司廣州建陽房地產發展有限公司。
- (3) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 廣州建陽房地產發展有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
- (b) 廣州建陽房地產發展有限公司持有該物業之合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。
- (c) 該物業不涉及任何產權負擔、扣押或其他第三方權利。

- (4) 根據貴集團提供之資料及上述法律意見，所有權及獲授主要批文、同意書或牌照之狀況如下：

房地產權證

已取得

估值證書

第三類 一 貴集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值
9. 中國廣東省廣州市 白雲區同和路南湖 山莊第二期(現名 為新天半山)之未 售部分	<p data-bbox="507 485 868 576">該物業包括三幅總土地面積約為118,102.00平方米之發展土地。</p> <p data-bbox="507 612 868 832">該物業計劃發展為住宅區，包括47座3至27層高(不包括地庫樓層)之住宅樓宇/別墅及兩座2至8層高(不包括地庫層數)之會所大樓，並附設合共473個地庫停車位及24個開放式停車位。</p> <p data-bbox="507 868 868 1055">建議發展項目(不包括停車位及附屬設施)之總建築面積約為101,744.93平方米，其中97,199.43平方米作住宅用途，而4,545.50平方米則作會所商業用途。</p> <p data-bbox="507 1091 868 1247">除總建築面積約為15,986.16平方米之全部57個住宅單位外，由整個發展項目組成之該物業已出售及移交予第三方買方。</p> <p data-bbox="507 1283 868 1376">該物業之土地使用權已授出，年期及開始日期載於下文附註1。</p>	該物業正在施工。建設工程預計約莫於二零一七年年中竣工。	<p data-bbox="1227 485 1407 544">人民幣 1,676,000,000元</p> <p data-bbox="1227 580 1407 704">貴集團 應佔100%權益： 人民幣 1,676,000,000元</p> <p data-bbox="1227 740 1407 768">(見下文附註16)</p>

附註：

- (1) 根據由廣州市國土資源和房屋管理局授予 貴公司間接全資附屬公司廣州市賢莊房地產開發有限公司之三份國有土地使用證，上述證書之詳情概述如下：

證書編號	土地面積	用途及年期	發出日期	開始日期
穗府國用(2001)字第特153號	51,962平方米	住宅用途為70年、商業/旅遊/娛樂用途為40年及其他用途為50年	二零零一年九月二十九日	二零零一年九月二十九日
穗府國用(2001)字第特157號	42,493平方米	住宅用途為70年、作商業/旅遊/娛樂用途為40年及其他用途為50年	二零零一年九月二十九日	二零零一年九月二十九日
穗府國用(2002)字第特80號	23,647平方米	住宅用途為70年、作商業/旅遊/娛樂用途為40年及其他用途為50年	二零零二年六月二十六日	二零零二年六月二十一日

- (2) 根據廣州市城市規劃局所發出日期為一九九二年六月十四日之建設用地規劃許可證(91)穗城規地字第1436號，面積為231,184平方米之指定項目土地符合城市規劃要求，並獲准辦理徵用劃撥土地手續。
- (3) 根據廣州市規劃局所發出日期為二零一一年一月十八日之建設工程規劃許可證穗規建證(2011)124號，建議於該物業發展總建築面積為66,106平方米(不包括地庫面積11,558平方米)之4座24至27層高住宅樓宇(指定為D-1至D-4座)及一座8層高會所大樓(指定為G-7座)之建設工程符合規劃要求。
- (4) 根據廣州市規劃局所發出日期為二零一一年十一月十一日之建設工程規劃許可證穗規建證(2011)2503號，建議於該物業發展總建築面積為5,642平方米(不包括地庫面積1,108平方米)之8座3層高(不包括地庫樓層)住宅樓宇之建設工程符合規劃要求。
- (5) 根據廣州市規劃局所發出日期為二零一二年一月二十日之建設工程規劃許可證穗規建證(2012)150號，建議於該物業發展總建築面積為1,563.5平方米(不包括地庫面積1,826.9平方米)之一座兩層高(不包括三層地庫)會所大樓之建設工程符合規劃要求。

- (6) 根據廣州市規劃局所發出日期為二零一二年八月三十日之建設工程規劃許可證穗規建證(2012)1592號，建議於該物業發展總建築面積為14,864平方米(不包括地庫面積4,163平方米)之11座3至6層高(不包括地庫樓層)住宅樓宇之建設工程符合規劃要求。
- (7) 根據廣州市規劃局所發出日期為二零一二年九月十三日之建設工程規劃許可證穗規建證(2012)1746號，建議於該物業發展總建築面積為19,506.9平方米(不包括地庫面積2,602平方米)之24座3至4層高(不包括地庫樓層)住宅樓宇及總建築面積為13,938.7平方米(另加地面面積61.8平方米)之一座兩層高地庫停車場之建設工程符合規劃要求。
- (8) 根據廣州市白雲區建設局所發出日期為二零一一年九月八日之建設工程施工許可證第440111201109080101號，建議發展4座24至27層高住宅樓宇(指定為D-1至D-4)之建設工程符合施工條件，並獲准施工。
- (9) 根據廣州市白雲區建設局所發出日期為二零一二年六月二十九日之建築工程施工許可證第440111201206290101號，建議發展兩層高會所大樓(指定為G-4)之建設工程符合施工條件，並獲准施工。
- (10) 根據廣州市白雲區建設局所發出日期為二零一二年七月十八日之建築工程施工許可證第440111201207180201號，建議發展C區8座三層高住宅樓宇之建設工程符合施工條件，並獲准施工。
- (11) 根據廣州市白雲區建設局所發出日期為二零一三年二月七日之建築工程施工許可證第440111201302070201號，建議發展11座三至六層高(不包括地庫樓層)住宅樓宇(指定為E1-1至E1-7、E1-8A、E1-8B、E1-9及E1-10)之建設工程符合施工條件，並獲准施工。
- (12) 根據廣州市白雲區建設局所發出日期為二零一三年四月十二日之建築工程施工許可證第440111201304120201號，建議發展24座兩至四層高(不包括地庫樓層)住宅樓宇(指定為B01至B24)及地庫停車場(指定為DX-3及DX-4)之建設工程符合施工條件，並獲准施工。
- (13) 根據廣州市國土資源和房屋管理局所發出日期為二零一二年十二月二十八日之商品房預售許可證穗房預(網)字第20120924號，總建築面積27,982.73平方米之建議發展項目已獲批准預售。

- (14) 根據廣州市規劃局所發出八份建設工程規劃驗收合格證，若干樓宇之建設工程及物業結構符合規劃要求，並通過竣工驗收。上述證書之詳情概述如下：

證書編號	日期	概況	總建築面積
穗規驗證[2013]350號	二零一三年五月十四日	C01至C08座	6,822平方米(包括地庫面積1,113平方米)
穗規驗證[2013]763號	二零一三年十一月二十二日	巴士站	60.7平方米
穗規驗證[2013]766號	二零一三年十一月二十五日	會所	3,418平方米(包括地庫面積1,797平方米)
穗規驗證[2013]777號	二零一三年十一月二十六日	消防局	3,519平方米(包括地庫面積1,001平方米)
穗規驗證[2014]1號	二零一四年一月二日	游泳池 綜合大樓	150平方米(包括地庫面積50平方米)
穗規驗證[2014]2號	二零一四年一月二日	幼兒園	1,607平方米(包括地庫面積190平方米)
穗規驗證[2014]382號	二零一四年八月十九日	警察局及 綜合大樓	5,031平方米(包括地庫面積1,777平方米)
穗規驗證[2014]610號	二零一四年十一月十九日	D1至D4座	73,899平方米(包括地庫面積11,415平方米)

- (15) 根據平安銀行股份有限公司廣州分行(「委託貸款人」)、廣州賢莊房地產開發有限公司(「借款人」)與深圳平安大華匯通財富管理有限公司(「貸款人」)於二零一五年八月二十七日訂立之委託貸款合同，以及平安銀行股份有限公司廣州分行與廣州賢莊房地產開發有限公司於二零一五年八月二十七日訂立之按揭擔保合同，該物業D-1、D-2、D-3及D-4座合共94個住宅單位(總建築面積約630,228.13平方米)訂有一份貸款金額為人民幣200,000,000元之按揭，年期由二零一五年九月七日起至二零一六年九月七日止為期一年。
- (16) 根據 貴公司所提供資料，於估值日，C區以及D1、D2及D3座總建築面積約12,639.35平方米共42個住宅單位已同意售予第三方買家，總合約金額約為人民幣403,019,356元。於估值過程中，吾等已考慮總合約金額。

- (17) 吾等獲知會，發展物業之總成本估計將約為人民幣1,424,000,000元，而於估值日之已支出總開發成本(不包括土地成本)約為人民幣1,053,500,000元。於估值過程中，吾等已計及就完成工程而將支出之未償還建築成本約人民幣370,500,000元。
- (18) 估計市值(猶如已完工)乃合理列為人民幣2,652,000,000元。吾等對「估計市值(猶如已完工)」之估計乃經參考於有關市場可獲得之可資比較銷售憑證以直接對比法並根據提供予吾等之發展建議假設指定發展項目已於估值日期完工而進行。
- (19) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 廣州市賢莊房地產開發有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
 - (b) 廣州市賢莊房地產開發有限公司持有該物業之合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。
 - (c) 已妥善就該物業之建設工程取得有關規劃及施工許可證。
 - (d) 該物業訂有按揭。
 - (e) 除按揭外，該物業不涉及任何扣押或其他第三方權利。
- (20) 根據 貴集團所提供資料及上述法律意見，業權及授出主要批文、同意書或牌照之狀況如下：
- | | |
|----------------------|-----|
| 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| 國有土地使用證 | 已取得 |
| 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| 商品房預售許可證(僅適用於D1至D4座) | 已取得 |
| 建設工程規劃驗收合格證 | 已取得 |

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願共同及個別就此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函當中任何陳述或其本身產生誤導。

本通函乃遵照收購守則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。本公司董事願共同及個別就本通函所載資料(有關Talent Trend及與其一致行動之人士之資料除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內表達之意見(Talent Trend及與其一致行動之人士表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函任何陳述產生誤導。

本通函所載有關Talent Trend及與其一致行動之人士之資料乃由Talent Trend之唯一董事提供。Talent Trend之唯一董事張高濱先生願就本通函所載有關Talent Trend及與其一致行動之人士之資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本通函內表達有關Talent Trend及與其一致行動之人士之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函任何陳述產生誤導。

2. 市價

下表載列股份於(i)有關期間各曆月之最後一個交易日；(ii)二零一六年一月八日(即緊接該公佈日期前之最後交易日)；及(iii)於最後可行日期在聯交所所報收市價。

日期	每股收市價 (港元)
二零一五年七月三十一日	0.156
二零一五年八月三十一日	0.135
二零一五年九月三十日	0.164
二零一五年十月三十日	0.147
二零一五年十一月三十日	0.165
二零一五年十二月三十一日	0.239
二零一六年一月八日	0.228
二零一六年一月二十九日	0.239
二零一六年二月二十九日	0.182
二零一六年三月三十一日	0.202
二零一六年四月二十九日	0.162
最後可行日期	0.147

最高及最低股價

股份於有關期間在聯交所所報最高收市價為二零一五年十二月十七日每股0.280港元。股份於有關期間在聯交所所報最低收市價為二零一五年九月二日每股0.118港元。

3. 股本及可換股證券

(a) 股本

本公司(i)於最後可行日期；及(ii)緊接兌換二零一零年可換股票據後之法定及已發行股本如下：

(i) 於最後可行日期：

法定股本：	港元
125,000,000,000 股每股面值0.004港元之股份	500,000,000
已發行及繳足或入賬列作繳足股本：	港元
3,808,742,615 股每股面值0.004港元之股份	15,234,970.46

(ii) 緊接完成兌換二零一零年可換股票據後：

法定股本： 港元

125,000,000,000 股每股面值0.004港元之股份 500,000,000

已發行及繳足或入賬列作繳足股本： 港元

10,293,136,554 股每股面值0.004港元之股份 41,172,546.22

所有已發行股份彼此之間於各方面均享有同等權益，包括股本、股息及投票權。

自二零一五年十二月三十一日(即本公司上一個財政年度末)至最後可行日期，本公司概無發行任何新股份。

(b) 二零一零年可換股票據

於最後可行日期，本公司所發行本金總額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據仍未兌換，致使Talent Trend可兌換6,484,393,939股新股份。除二零一零年可換股票據外，本公司於最後可行日期並無就任何權益股本類別擁有其他未償還認股權證、期權或認購權。

4. 權益披露

(a) 董事於本公司之權益

於最後可行日期，除本公司獨立非執行董事麥耀棠先生個人持有150,000股本公司股份外，董事及本公司行政總裁概無登記擁有本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之任何股份、相關股份或債權證之權益或短倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視為或當作擁有之權益或短倉)，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或須及已於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊記錄，或須根據上市規則所載標準守則另行知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東

除上文「董事於本公司之權益」項下所披露權益外，於最後可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊顯示，下列股東已就於本公司已發行股本中之相關權益及短倉知會本公司：

主要股東名稱	所持普通股 數目	相關股份權益 數目	佔本公司已發 行股本概約 百分比
Winspark Venture Limited ¹	829,509,340	—	21.78%
Talent Trend ²	—	6,484,393,940	170.25%
Top Rich Limited ³	494,766,515	—	12.99%

附註：

1. Winspark Venture Limited之全部已發行股本由陳敏玲女士直接、實益及全資擁有。
2. Talent Trend之全部已發行股本由張高濱先生直接、實益及全資擁有。張高濱先生個人持有104,465,000股本公司股份，佔本公司之已發行股本約2.74%。
3. Top Rich Limited之全部已發行股本由Ace Class Global Limited持有，而Ace Class Global Limited則由李瀚南先生直接、實益及全資擁有。

除上文披露者外，於最後可行日期，據本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊所披露，概無其他人士於本公司已發行股本中擁有須予公佈之權益或短倉。

(c) 董事於本集團資產及合約之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立對本集團業務而言屬重大且於最後可行日期仍然存在之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來(i)所收購或出售；(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 董事之服務合約

於該公佈日期前六個月內，本公司與麥耀棠先生訂立服務協議。有關服務協議之詳情載列如下：

董事姓名	現時之服務協議				過往之服務協議(如有)		
	服務協議 開始日期	服務協議 屆滿日期	每年 固定薪酬	可變因素 (如有)	服務協議 開始日期	服務協議 屆滿日期	每年 固定薪酬
麥耀棠先生	二零一五年 十二月四日	二零一七年 十二月四日	228,000港元	無	無	無	無

除上文披露者外，概無董事：

- (i) 與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或僱主可免付任何補償(法定補償除外)而終止之合約；
- (ii) 與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司訂有或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或可免付任何補償(法定補償除外)而終止之合約；
- (iii) 與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有於有關期間內訂立或修訂之任何持續或定期服務合約；
- (iv) 與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有通知期達12個月或以上之任何持續服務合約；及
- (v) 與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有為期超過12個月(不論通知期長短)之任何定期合約。

(e) 董事之競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士(定義見上市規則)進行任何被視為或可能與本集團業務構成競爭之業務。

5. 專家及同意書

於本通函中被引述名稱或作出本通函所載意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
阿仕特朗資本管理有限公司	獲證監會許可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
保柏國際評估有限公司	獨立物業估值師
鄭鄭會計師事務所有限公司	執業會計師
大有融資有限公司	獲證監會許可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

阿仕特朗資本、保柏國際評估有限公司、鄭鄭會計師事務所有限公司及大有融資已發出同意書，同意刊發本通函，當中載有其為載入本通函而編製之意見，並以本通函所載形式及涵義引述其名稱及意見，且迄今並無撤回同意書。

阿仕特朗資本、保柏國際評估有限公司、鄭鄭會計師事務所有限公司及大有融資確認，於最後可行日期，彼等概無擁有本集團任何成員公司之實益權益；或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法強制執行)；或於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 並無重大變動

於最後可行日期，董事並無注意到本集團之財務或經營狀況及前景自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之結算日)以來有任何重大變動。

7. 訴訟

就本公司所知，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待判定或構成威脅之重大訴訟或索償。

8. TALENT TREND及與其一致行動之人士買賣本公司證券及於當中之權益

於有關期間，除Top Rich Limited於二零一五年十一月四日向Talent Trend轉讓本金額為210百萬港元之二零一零年可換股票據外，Talent Trend、其唯一董事及與其一致行動之人士概無買賣任何股份或本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以獲取價值。

除本通函另行披露者外，於最後可行日期，Talent Trend或與其一致行動之人士概無：

- (a) 持有、控制或有權指示任何發行在外股份、尚未行使期權或可兌換為股份之任何證券或有關本公司證券之任何衍生工具，或持有本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)或訂立任何有關本公司證券之衍生工具；
- (b) 就投票贊成或反對第二份補充修訂契約項下之建議修訂及申請清洗豁免取得任何不可撤回承諾；及
- (c) 借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

9. 根據收購守則作出之額外披露

於最後可行日期：

- (a) Talent Trend或與其一致行動之人士與涉及或倚賴二零一零年可換股票據、修訂契約、建議延期之補充修訂契約、第二份補充修訂契約項下之建議修訂、可換股票據修訂及兌換或清洗豁免之任何本公司董事、近期董事、股東或近期股東，概無訂立任何協議、安排或共識(包括任何彌償安排)；

- (b) 任何董事概無獲得任何利益，作為有關二零一零年可換股票據、修訂契約、建議延期之補充修訂契約、第二份補充修訂契約項下之建議修訂、可換股票據修訂及兌換或清洗豁免所致離職或其他方面之補償；
- (c) 任何董事與任何其他人士概無任何須待或視乎二零一零年可換股票據、修訂契約、建議延期之補充修訂契約、第二份補充修訂契約項下之建議修訂、可換股票據修訂及兌換或清洗豁免結果而生效之協議或安排，或以其他方式與上述事項有關之協議或安排；
- (d) 任何人士概無作出不可撤回承諾投票贊成或反對將於股東特別大會提呈以批准第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免之決議案；
- (e) Talent Trend 概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益之重大合約；
- (f) 概無訂立可據此將換股股份轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或共識；
- (g) 除本附錄「權益披露」一節披露者外，董事、Talent Trend之唯一董事、Talent Trend及與彼等一致行動之人士概無擁有或控制任何其他股份、本公司可換股證券、認股權證、期權或衍生工具或於當中擁有權益；
- (h) 除本附錄「權益披露」一節披露者外，概無其他董事於任何股份中擁有權益。董事無意及概無其他董事有權投票贊成或反對將於股東特別大會提呈以批准第二份補充修訂契約項下之建議修訂及清洗豁免之決議案；
- (i) 本公司或任何董事概無於有關期間借入或借出本公司之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (j) 於有關期間，本公司並無擁有、控制或持有Talent Trend任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦無買賣Talent Trend任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以獲取價值；
- (k) 於最後可行日期，董事概無於本公司及／或Talent Trend任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益，彼等亦無於有關期間買賣本公司及／或Talent Trend任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以獲取價值；

- (l) 於有關期間，本公司附屬公司、本公司或其附屬公司之退休基金或收購守則項下聯繫人士定義第(2)類所界定之本公司任何顧問概無擁有或控制本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，彼等亦無買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以獲取價值；
- (m) 於有關期間，任何人士概無與本公司或屬收購守則項下聯繫人士定義第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人士之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排，任何有關人士亦無買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以獲取價值；及
- (n) 於有關期間，與Talent Trend或與其一致行動之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排之人士概無擁有或控制本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，任何有關人士亦無買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以獲取價值；
- (o) 本公司或Talent Trend概無股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理(獲豁免之基金經理除外)全權委託管理。

10. 重大合約

於最後可行日期，本集團成員公司於緊接該公佈日期前起直至最後可行日期(包括該日)止兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於本公司或其任何附屬公司日常進行或擬進行業務過程中訂立之合約)：

- (a) 修訂契約；
- (b) 補充修訂契約；
- (c) 第二份補充修訂契約；及
- (d) 本集團與廣州中新房粵投實業有限公司於二零一四年十月二十九日訂立之協議，據此，廣州中新房粵投實業有限公司向本集團購買位於天倫花園商業部分1至4樓之物業，代價約為人民幣266.0百萬元。

11. 備查文件

以下文件文本(i)在本公司網站(www.760hk.com)；(ii)在證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)自最後可行日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日之正常辦公時間內(即星期一至星期五上午九時三十分至下午五時正，公眾假期除外)，在本公司之香港主要營業地點(地址為香港尖沙咀東部科學館道14號新文華中心A座3樓A704室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) Talent Trend之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (d) 董事會函件，全文載於本通函第6至17頁；
- (e) 保柏國際評估有限公司所發出日期為二零一六年五月十二日之估值證書及物業估值報告，全文載於本通函第II-1至II-31頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第18至19頁；
- (g) 阿仕特朗資本函件，全文載於本通函第20至41頁；
- (h) 本附錄「權益披露—董事之服務合約」一段所述各董事之服務合約；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所述各重大合約；
- (j) 本附錄「專家及同意書」一節所述獨立財務顧問、獨立物業估值師、鄭鄭會計師事務所有限公司及大有融資所發出之同意書；及
- (k) 本通函。

12. 其他事項

- (a) Talent Trend之註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (b) 於最後可行日期，Talent Trend之唯一董事為張高濱先生。Talent Trend由張高濱先生全資擁有。
- (c) 本公司之公司秘書李偉權先生為英國特許公認會計師公會之資深會員。
- (d) 大有融資之主要營業地點為香港夏慤道18號海富中心2座16樓1606室。
- (e) 獨立財務顧問之主要營業地點為香港夏慤道18號海富中心1座27樓2704室。
- (f) 鄭鄭會計師事務所有限公司之主要營業地點為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈10樓。
- (g) 張高濱先生及張國明先生構成收購守則所述與Talent Trend一致行動集團之主要成員。
- (h) 張高濱先生之地址為中國廣州市天河區林和西橫路210號5樓。
- (i) 張國明先生之地址為中國廣州市天河區林和西橫路210號5樓。
- (j) 本通函備有中英文本。如有任何歧義，概以英文本為準。



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：00760)

茲通告新天地产集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年六月一日(星期三)下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會(「大會」)或其任何續會，以考慮並酌情通過(不論修訂與否)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認，待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准後，根據本公司與Talent Trend Holdings Limited(「**Talent Trend**」)所訂立日期為二零一六年一月十一日之第二份補充修訂契約(「**第二份補充修訂契約**」)之條款及條件(其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，建議修訂由本公司所發行並由Talent Trend所持本金總額為2,139.85百萬港元之零息可換股票據(「**可換股票據**」)，乃用作支付本公司全資附屬公司Canton Million Investments Limited收購Talent Central Limited全部已發行股本之部分代價)之條款及條件(「**建議修訂**」)，致使Talent Trend可兌換該等可換股票據，使其持有本公司已發行股本30%或以上，以及本公司履行其於項下之責任；及
- (b) 謹此授權任何一名或多名董事就彼等認為對實行第二份補充修訂契約項下之建議修訂及證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事(或任何執行董事代表)(「**執行人員**」)根據公司收購、合併及股份回購守則(「**收購守則**」)規則26豁免註釋1就豁免Talent Trend因根據第二份補充修訂契約之條款將可換股票據兌換為本公司已發行股本中每股面值0.004港元之普通股(「**股份**」)而須根據收購守則規則26就Talent Trend及與其一致行動之人士尚未擁有或同意將

* 僅供識別

股東特別大會通告

予收購之所有股份提出強制全面要約之責任而授出之清洗豁免及／或使之生效而言屬必需、合適或合宜之情況下，採取一切行動及事宜以及簽立一切有關文件(包括蓋章(如適用))，包括但不限於在可換股票據所附帶換股權獲行使時配發及發行6,484,393,939股新股份以及其項下擬進行之任何其他事項。」

2. 「動議

待上文第1項決議案獲通過，及執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1向Talent Trend及與其一致行動之人士授出豁免(「清洗豁免」)，豁免Talent Trend及與其一致行動之人士因獲配發及發行換股股份而須根據收購守則規則26.1就Talent Trend及與其一致行動之人士尚未擁有或同意收購之全部本公司證券提出強制全面要約之責任，以及達成執行人員可能施加之清洗豁免所附帶任何條件後，謹此批准清洗豁免，並謹此授權本公司任何一名董事就彼認為屬必需或合宜之情況下，採取一切行動及事宜，以使清洗豁免任何相關或附帶事宜生效。」

承董事會命
新天地產集團有限公司
主席
尤孝飛

香港，二零一六年五月十二日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
尖沙咀東部
科學館道14號
新文華中心
A座3樓A704室

股東特別大會通告

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東有權委派另一名人士為受委代表代其出席大會，並於會上代其投票。持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表代其出席大會，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 倘為任何股份之聯名持有人，則任何有關聯名持有人均可親身或委派受委代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘超過一名有關聯名持有人出席大會，則排名較先之持有人(不論親身或委派受委代表)之投票方會獲接納，其他聯名持有人之投票將不獲受理。就此，排名先後乃按有關聯名持有人於本公司股東名冊內之排名次序而定。
- (3) 代表委任表格連同授權簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤回。
- (4) 股東務請細閱本公司致股東日期為二零一六年五月十二日之通函，當中載有有關本通告將提呈決議案之資料。
- (5) 根據上市規則第13.39(4)條，股東於本公司股東大會之任何表決須以按股數投票表決方式進行。因此，股東特別大會主席將根據本公司組織章程細則行使其權力，要求就所提呈普通決議案於股東特別大會以按股數投票方式進行表決。

於本通告日期，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。