

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



TALENT PROPERTY GROUP LIMITED

新天地產集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：760)

二零一六年中期業績公佈

新天地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收入報表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	123,578	208,438
銷售及收入成本		<u>(96,975)</u>	<u>(162,702)</u>
毛利		26,603	45,736
其他收益及收入淨額	6	4,884	36,337
分銷成本		(5,260)	(6,908)
行政及其他經營開支		(18,920)	(35,611)
分佔一間聯營公司之(虧損)/溢利		(24,743)	33,374
持作出售之已落成物業的減值虧損		(316)	(3,890)
撥回發展中物業之減值虧損		19,156	-
發展中物業減值虧損		-	(77,033)
投資物業之公平值變動		(37,778)	(2,799)
衍生金融工具之公平值變動	15	(4,830)	45,051
融資成本	7	<u>(55,296)</u>	<u>(61,874)</u>

* 僅供識別

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前虧損	8	(96,500)	(27,617)
所得稅開支	9	(466)	(45)
期間虧損		<u>(96,966)</u>	<u>(27,662)</u>
其他全面(虧損)/收入			
隨後可重新分類至損益的項目：			
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)/收益		<u>(49,673)</u>	<u>6,421</u>
期間其他全面(虧損)/收入		<u>(49,673)</u>	<u>6,956</u>
期間全面虧損總額		<u><u>(146,639)</u></u>	<u><u>(20,706)</u></u>
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(96,966)	(27,662)
非控股權益		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u><u>(96,966)</u></u>	<u><u>(27,662)</u></u>
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(146,639)	(20,706)
非控股權益		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u><u>(146,639)</u></u>	<u><u>(20,706)</u></u>
每股虧損	10		
基本		(2.017分)	(0.857分)
攤薄		<u>(2.017分)</u>	<u>(0.857分)</u>

簡明綜合財政狀況表

		於	
		二零一六年	二零一五年
		六月三十日	十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		925,000	962,601
廠房及設備		2,597	1,565
於一間聯營公司之權益		548,103	572,464
可供出售金融資產		1,000	1,000
		<u>1,476,700</u>	<u>1,537,630</u>
流動資產			
發展中物業		1,441,400	1,466,005
持作出售之已竣工物業		303,088	209,160
應收賬款	11	27,161	36,401
預付款項、按金及其他應收款項	12	107,538	124,724
可退回稅項		23,551	9,935
現金及現金等價物		203,938	127,430
		<u>2,106,676</u>	<u>1,973,655</u>
流動負債			
應付賬款	13	(57,195)	(83,509)
應計費用及其他應付款項	14	(749,320)	(534,224)
稅項撥備		(185,251)	(232,481)
借款		(336,854)	(315,354)
可換股票據	15	—	(1,663,786)
		<u>(1,328,620)</u>	<u>(2,829,354)</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>778,056</u>	<u>(855,699)</u>
總資產減流動負債		<u>2,254,756</u>	<u>681,931</u>

		於	
		二零一六年	二零一五年
		六月三十日	十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		(304,305)	(323,268)
借款		(150,000)	(174,000)
		<u>(454,305)</u>	<u>(497,268)</u>
資產淨值		<u>1,800,451</u>	<u>184,663</u>
權益			
股本	16	36,602	14,384
儲備		<u>1,743,658</u>	<u>150,088</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,780,260</u>	<u>164,472</u>
非控股權益		<u>20,191</u>	<u>20,191</u>
權益總額		<u>1,800,451</u>	<u>184,663</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

1. 一般資料

新天地產集團有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司，以香港為業務所在地。本公司之註冊辦事處及主要營業地點披露於年報中公司資料一節。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司為投資控股公司。主要附屬公司之主要業務包括(i)房地產發展；(ii)物業投資；及(iii)物業管理。

2. 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已經由審核委員會審閱。

簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務報表於二零一六年八月三十一日批准許可發出。

簡明綜合中期財務報表不包括年度財務報表所規定全部資料及披露，並應連同本集團二零一五年年度財務報表一併細閱。於二零一六年三月三十一日之核數師報告中，核數師雖就該等財務報表發表沒有保留意見，但在關注事宜段落表明存在重大不確定性因素可能導致對本集團的持續經營能力存在重大疑問。

編製簡明綜合中期財務報表所採納會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，惟下文附註3所載者除外。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈下列經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)：

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
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
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
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
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
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
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團並未提早採用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋。

4. 分部資料

執行董事已識別本集團以下三個(二零一五年：三個)產品及服務系列作為經營分部：

- (a) 物業發展，包括銷售已竣工之物業；
- (b) 物業投資，包括租賃投資物業；
- (c) 物業管理，包括提供物業管理服務。

此等經營分部乃按經調整分部經營業績之基礎進行監察並據此作出戰略決策。

截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)

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

截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部收益				
外界收益	<u>199,946</u>	<u>6,807</u>	<u>1,685</u>	<u>208,438</u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u><u>(54,142)</u></u>	<u><u>1,463</u></u>	<u><u>(656)</u></u>	<u><u>(53,335)</u></u>

於二零一六年六月三十日(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部資產	<u>1,995,310</u>	<u>940,211</u>	<u>3,181</u>	<u>2,938,702</u>
可報告分部負債	<u><u>(692,142)</u></u>	<u><u>(370,318)</u></u>	<u><u>(1,060)</u></u>	<u><u>(1,063,520)</u></u>

於二零一五年十二月三十一日(經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部資產	<u>1,794,542</u>	<u>987,468</u>	<u>3,911</u>	<u>2,785,921</u>
可報告分部負債	<u><u>(589,398)</u></u>	<u><u>(427,015)</u></u>	<u><u>(3,780)</u></u>	<u><u>(1,020,193)</u></u>

本集團之經營分部之呈列總金額與簡明綜合財務報表所呈列本集團之主要財務數字之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
可報告分部虧損	(1,201)	(53,335)
應佔一間聯營公司之(虧損)/溢利	(24,743)	33,374
出售投資物業時沒收的按金	-	20,000
衍生金融工具之公平值變動	(4,830)	45,051
融資成本	(55,296)	(61,874)
所得稅開支	(466)	(45)
未分配開支	(12,498)	(16,366)
未分配收入	2,068	5,533
	<u> </u>	<u> </u>
期間虧損	<u>(96,966)</u>	<u>(27,662)</u>

本集團來自外界客戶之收益及其非流動資產(不包括金融工具)分為以下地區：

來自外界客戶之收益：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
香港(業務所在地)(附註(a))	-	119
中國內地	123,578	208,319
	<u> </u>	<u> </u>
總計	<u>123,578</u>	<u>208,438</u>

非流動資產：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
香港(業務所在地)(附註(a))	363	600
中國內地	1,475,337	1,536,030
	<u> </u>	<u> </u>
總計	<u>1,475,700</u>	<u>1,536,630</u>

附註：

(a) 業務所在地乃根據中央管理層位處所在釐定。

客戶所在地理位置乃以提供服務或交付貨物之地點為基準。非流動資產及聯營公司權益所在地理位置分別以資產之實際位置及經營業務之實際地點為基準。

5. 收益

本集團於報告期間確認來自主要業務之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	108,097	199,946
物業管理費	2,454	1,685
投資物業之租金收入總額	13,027	6,807
總計	<u>123,578</u>	<u>208,438</u>

6. 其他收益及收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
其他收益		
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	445	305
給予聯營公司貸款之利息收入	291	4,211
出售投資物業時沒收的按金	-	20,000
管理費收入	91	699
撥回補償支出超額撥備	2,807	10,804
其他	512	89
其他收入淨額		
出售可供出售金融資產之收益	-	229
匯兌收益	738	-
總計	<u>4,884</u>	<u>36,337</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借貸之利息，總額	18,000	5,144
減：資本化為發展中物業之金額	9,048	5,144
銀行借貸之利息，淨額	8,952	-
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	1,213	5,724
可換股票據之利息	45,131	56,150
	<u>55,296</u>	<u>61,874</u>

8. 除所得稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：		
已售物業成本	84,531	143,891
物業投資成本	1,463	1,158
物業管理成本	2,819	2,248
營業稅及其他徵費	8,162	15,405
廠房及設備折舊	452	551
土地及樓宇之經營租賃支出	465	1,059
投資物業租金收入減直接開支(附註(a))	<u>(13,027)</u>	<u>(6,807)</u>

附註：

(a) 投資物業租金收入

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，投資物業並無產生直接開支。

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－期間稅項	<u>(3,615)</u>	<u>(3,153)</u>
	<u>(3,615)</u>	<u>(3,153)</u>
中國－土地增值稅		
－期間稅項	(8,858)	(19,344)
－過往年度(撥備不足)／超額撥備	<u>(6,963)</u>	<u>301</u>
	<u>(15,821)</u>	<u>(19,043)</u>
遞延稅項		
－期間稅項	<u>18,970</u>	<u>22,151</u>
	<u>18,970</u>	<u>22,151</u>
所得稅開支總額	<u>(466)</u>	<u>(45)</u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按16.5%(二零一五年:16.5%)之稅率撥備。海外溢利之稅款根據本期間之估計應課稅溢利,按本集團營運所在國家之現行稅率計算。

本集團就中國內地業務作出之所得稅撥備乃根據本期間估計應課稅溢利,在現行法例、詮釋及慣例基礎下按稅率25%(二零一五年:25%)計算。

中國土地增值稅就土地增值,即出售房地產所得款項扣除可扣減開支(包括土地使用權出讓支出及所有物業發展開支),按累進稅率30%至60%徵收。

此外,根據於二零零七年十二月六日頒佈之新企業所得稅法實施條例,自二零零八年一月一日起,在中國成立之公司向其外資投資者匯出股息須徵收10%預扣稅。來自中國公司於二零零八年一月一日之後所賺溢利之股息須繳納此項預扣稅。於二零一六年六月三十日,本集團並無就其中國附屬公司之盈利作預扣稅撥備,因本集團並無計劃於可預見將來分派旗下中國附屬公司由二零零八年一月一日至二零一六年六月三十日期間賺獲之盈利。

10. 每股虧損

每股基本虧損

每股虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損約人民幣96,966,000元(二零一五年:虧損約人民幣27,662,000元)及期內已發行普通股之加權平均數4,806,341,683股(二零一五年:3,228,682,010股)計算。

每股攤薄虧損

由於轉換可換股票據具有反攤薄影響,故並無呈列截至二零一六年及二零一五年六月三十日止期間之每股攤薄虧損。

11. 應收賬款

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收賬款	29,314	38,554
減:已確認應收賬款減值撥備	(2,153)	(2,153)
應收賬款—淨值	<u>27,161</u>	<u>36,401</u>

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：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期／年初及期／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是否減值。於二零一六年六月三十日，本集團按個別基準確定應收賬款約人民幣2,153,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣2,153,000元)減值。個別減值的應收賬款與財政困難的客戶相關，管理層評估認為應收款項不大可能收回。

應收賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	12,578	36,116
91至180日	337	180
181至365日	10,870	39
超過365日	3,376	66
	<u>27,161</u>	<u>36,401</u>

本集團於報告日期已逾期惟尚未減值之應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
並無逾期	22,421	35,378
逾期30日以下	944	417
逾期31至60日	1,738	112
逾期61至90日	207	209
逾期超過90日	1,851	285
	<u>27,161</u>	<u>36,401</u>

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按金	3,822	3,787
預付款項	3,037	1,235
其他應收款項	100,679	119,702
	<u>107,538</u>	<u>124,724</u>

13. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	57,195	83,509
91至180日	-	-
超過365日	-	-
	<u>57,195</u>	<u>83,509</u>

14. 應計費用及其他應付款項

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已收按金	8,760	7,816
客戶預付款	421,979	182,079
應計費用	62,699	60,197
其他應付款項(附註(a)及(b))	255,882	284,132
	<u>749,320</u>	<u>534,224</u>

附註：

- (a) 於二零一六年六月三十日，其他應付款項包括應付聯營公司之款項約人民幣204,852,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣225,287,000元)，為無抵押、免息且無還款期，惟其中約人民幣60,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣60,000,000元)按年息4%計息，且須於要求時償還。
- (b) 於二零一六年六月三十日，應付主要股東張先生的款項約人民幣22,858,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣17,032,000元)為無抵押、免息及無還款期。

15. 可換股票據

於二零一零年十二月十日，本公司發行本金額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，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(包括該日)(「期滿日」)任何時間內，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，隨時按面值100%贖回可換股票據之尚未贖回本金額。

可換股票據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所簽訂的買賣協議發放予Talent Trend。

於收購完成日期，可換股票據之公平值為2,574,228,000港元，包括公平值之權益部分602,879,000港元。負債部分之公平值則為1,971,349,000港元。

有關本公司贖回權之嵌入式衍生工具與主合約並無密切關係，應分開計量並以金融負債之形式計入負債部分。衍生工具部分之公平值乃根據保柏國際評估有限公司(「保柏國際」)以柏力克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。主合約之有效利率釐定為6.42厘。剩餘金額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，其變動則於簡明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267,687,000元)及約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6)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。

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。

就轉換本金額為2,139,850,000港元之所有未轉換可換股票據所提出之清洗豁免申請，已於二零一六年六月一日舉行之本公司股東特別大會上藉通過所提呈決議案而獲批准。

於二零一六年六月三日，本金額為2,139,850,000港元(相等於人民幣1,762,427,000元)之所有未轉換可換股票據獲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6,484,393,939股普通股。

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債部分	-	1,680,243
衍生工具部分	-	(16,457)
	-	1,663,786
負債部分		
於期/年初	1,680,243	1,740,704
匯兌調整	49,077	86,915
與可換股票據延期有關之影響	-	(103,844)
期/年內轉換	(1,774,451)	(158,482)
估算融資成本	45,131	114,950
	-	1,680,243
衍生工具部分		
於期/年初	(16,457)	(18,762)
匯兌調整	(397)	(830)
期/年內轉換	12,024	198
公平值變動	4,830	2,937
	-	(16,457)
賬面值	-	1,663,786

於二零一六年六月三十日，概無保持未轉換之可換股票據(二零一五年十二月三十一日：可換股票據本金額為2,139,850,000港元仍未轉換)。

16. 股本

	於			
	二零一六年六月三十日		二零一五年十二月三十一日	
	股份數目	千港元 (未經審核)	股份數目	千港元 (經審核)
法定：				
每股面值0.004港元之普通股	<u>125,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>125,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
	截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一五年	
	股份數目	千港元 (未經審核)	股份數目	千港元 (未經審核)
		相當於 人民幣千元		相當於 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	3,808,742,615	15,235	3,228,682,010	12,915
獲行使可換股票據	<u>6,484,393,939</u>	<u>25,938</u>	-	-
於六月三十日	<u>10,293,136,554</u>	<u>41,173</u>	<u>3,228,682,010</u>	<u>12,915</u>

17. 資本承擔

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本承擔(已訂約但未撥備)：		
向一間附屬公司注資	8,342	8,342
向一間聯營公司注資	26,249	26,249
發展中物業建築成本	439,267	226,000
	<u>473,858</u>	<u>260,591</u>
資本承擔(已授權但未訂約)：		
發展中物業建築成本	103,516	169,613
	<u>577,374</u>	<u>430,204</u>

18. 金融擔保

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就本集團部分物業單位買家之按揭融資提供之擔保 (附註(a))	<u>108,215</u>	<u>56,570</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。於二零一六年六月三十日，人民幣108,215,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣56,570,000元)之未償還擔保款項將於下列較早時間解除：(i) 簽發房地產所有權證，一般為買家取得相關物業之所有權後一年內；及(ii) 物業買家清還按揭貸款。

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。

19. 關聯人士交易

除於此等財務報表其他部分披露之交易及結餘外，本集團曾與關聯人士進行下列重大交易：

(a) 主要管理人員補償：

董事認為，本公司之執行及非執行董事為主要管理人員，彼等之薪酬詳情載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	1,135	1,563
離職後福利	26	31
	<u>1,161</u>	<u>1,594</u>

(b) 關聯人士交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
給予關聯人士貸款之利息收入		
聯營公司：		
廣州新天房地產發展有限公司(附註(a))	291	4,211
就往來賬付予關聯人士之利息		
聯營公司：		
廣州新天房地產發展有限公司(附註(c))	(1,213)	(995)
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))	91	699
付予關聯人士之租金支出		
關聯公司：		
天倫控股有限公司(附註(f)及(g))	(266)	-
付予關聯公司之樓宇管理費		
關聯公司：		
廣州天倫物業管理有限公司(附註(f)及(g))	<u>(1,827)</u>	<u>-</u>

(c) 與關聯人士之結餘：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收／(應付)關聯人士之結餘		
一 計入預付款項、按金及其他應收款項		
聯營公司：		
廣州新天房地產發展有限公司(附註(b)及(d))	53,700	53,700
一 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))	(204,852)	(225,287)
關聯公司：		
天倫控股有限公司(附註(g))	(266)	—
關聯公司：		
廣州天倫物業管理有限公司(附註(g))	(585)	—

附註：

- (a) 應收聯營公司結餘無抵押，按每年5%計息。該筆款項已於截至二零一五年十二月三十一日止年度償還。
- (b) 應收聯營公司結餘為無抵押、免息及須於截至二零一六年六月三十日止期間及二零一五年十二月三十一日止年度償還。
- (c) 截至二零一六年六月三十日止期間及截至二零一五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(二零一五年十二月三十一日：人民幣60,000,000元)按每年4%計息及於要求時償還除外。
- (d) 未有就該等結餘計提減值撥備。
- (e) 來自一間聯營公司的管理費收入按協商價值收取。
- (f) 於截至二零一六年六月三十日止期間，應付關聯公司之結餘為無抵押、免息及無還款條款。
- (g) 付予關聯公司之租金支出及管理費乃按協定價值收取。

管理層之討論及分析

業務及財務回顧

概覽

新天地產集團有限公司(「本公司」)的主要業務為投資控股。於二零一零年十二月十日，本公司完成自Talent Trend Holdings Limited(「Talent Trend」)收購Talent Central Limited，該公司透過旗下附屬公司於中國持有多項房地產項目之權益(「原收購事項」)。過往年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)重組了若干業務及項目，務求將業務精簡至較偏重中國一線城市的物業業務。本集團當前在中國廣州從事(i)房地產發展、(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

於六個月期間，本公司已從有關部門及本公司獨立股東取得批准，將價值2,139.85百萬港元之未兌換可換股票據(就原收購事項而發行)全面兌換為本公司之普通股。自於二零一六年六月三日全面兌換後，本公司之資本基礎大幅擴闊。

收益及毛利

截至二零一六年六月三十日止六個月(「報告期間」)，本集團錄得未經審核綜合收益及毛利分別為人民幣123.6百萬元及人民幣26.6百萬元，而截至二零一五年六月三十日止六個月(「前一期間」)的收益及毛利分別為人民幣208.4百萬元及人民幣45.7百萬元。

於報告期間，收益人民幣100.1百萬元(前一期間：人民幣199.9百萬元)乃錄自交付總建築面積約3,400平方米(「平方米」)之新天半山住宅單位(前一期間：6,900平方米)，而出售其他持作出售物業的收益為人民幣8.0百萬元(前一期間：人民幣零元)。該等減少乃是由於上一年度之疲弱合約銷售額所致。受自二零一五年下半年以來的有利市況及銷售隊伍的變動所影響，合約銷售額明顯上升。於報告期間，自總建築面積約11,800平方米(前一期間：1,900平方米)所錄得的訂約銷售額約為人民幣346.3百萬元(前一期間：人民幣51.8百萬元)。

作商業及辦公室用途、位於站西鞋城的天倫鞋業交易中心(一幢十層高的綜合樓宇)已經完成重建並於二零一五年三月開業。於報告期間所錄得之租金收入及物業管理費收入共人民幣11.6百萬元(前一期間：人民幣5.7百萬元)。

天倫花園的商業單位及其他物業所產生的租金收入及物業管理費從前一期間的人民幣2.8百萬元增至報告期間的人民幣3.9百萬元。

經計及原收購事項的收購成本、後續開發成本及減值虧損撥備後，物業開發業務的毛利為人民幣18.0百萬元，整體毛利率為16.7%（前一期間：毛利人民幣44.9百萬元及毛利率22.5%）。物業投資和物業管理業務因天倫鞋業交易中心的運營而分別錄得獲改善之人民幣8.6百萬元的毛利及毛利率55.5%（前一期間：人民幣0.8百萬元及9.4%）。

分銷成本

報告期間，於前一期間相比，用於宣傳推廣新天半山的資源較少。因此，分銷成本減至人民幣5.3百萬元（前一期間：人民幣6.9百萬元）。

行政及其他經營開支

與前一期間相比，報告期間產生的項目相關法律成本較低。因此，行政及其他經營開支減至人民幣18.9百萬元（前一期間：人民幣35.6百萬元）。

分佔一間聯營公司之虧損

林和村重建項目是一項舊村改造項目，位於廣州天河中央商貿區，毗鄰廣州火車東站。該項目涉及賠償及該村莊原業主搬遷、拆除現有村莊建築、新建樓宇安置現有業主及新建高端住宅（「峻林」）及商業樓宇（「廣貿中心」）以供出售。該項目由本集團及新鴻基地產集團分別持有30%及70%權益的聯營公司進行。

該項目前兩期的發展已完成。於過往年度所出售的大部分住宅單位均已交付。因此，於報告期間可供交付的過往年度所售單位大幅減少。此外，稅金亦錄得增加。故此，稅後虧損已於該聯營公司賬簿中列賬。經計及原收購事項的收購成本，本集團錄得分佔虧損人民幣24.7百萬元（前一期間：溢利人民幣33.4百萬元）。

物業組合之減值虧損及公平值變動

我們的投資物業錄得重估虧絀人民幣37.8百萬元(前一期間：人民幣2.8百萬元)。中國鞋業增長乏力、網上買賣及購物的日益普及持續影響我們投資物業租戶的傳統零售及批發業務。本集團已推出多個激勵項目保障及挽留我們天倫協議交易中心的租戶。另一方面，本集團已訂立協議出售天倫花園的所有商業單位。

我們的住宅項目新天半山、花園及景觀工程、精裝修及沿山超大豪華別墅的主體工程仍在進行中。於二零一六年上半年，廣州住宅物業市場的氛圍明顯改善。隨著我們調整市場推廣策略，高端住宅單位合約銷售進度自去年下半年以來不斷加快。經計及市況、合約銷售進度、將產生之進一步開發成本及最近重估，已就我們的已竣工持作出售物業及發展中物業錄得撥回過往撥備的減值虧損人民幣18.8百萬元(前一期間：減值虧損人民幣80.9百萬元)。

衍生金融工具之公平值變動

根據適用會計準則，本公司的可換股票據衍生工具部分之公平值須重新計量。本公司於到期日前贖回可換股票據的權利指該衍生工具部分，其公平值會隨到期日前的未屆滿期、未贖回面值與本公司股價、其本身及其可資比較對象的波幅而變化。

獨立合資格專業估值師重估後，於報告期間直至緊隨全面兌換可換股票據前日期，錄得公平值虧絀人民幣4.8百萬元(前一期間：盈餘人民幣45.1百萬元)。

融資成本

於報告期間直至緊隨全面兌換可換股票據前日期，錄得估算融資成本合共人民幣45.1百萬元(前一期間：人民幣56.2百萬元)，其來自可換股票據。銀行及其他借款所產生的融資成本(於資本化前)增至人民幣19.2百萬元(前一期間：人民幣10.9百萬元)，原因是報告期間銀行借款的平均未償還結餘增加。

所得稅開支

報告期間，錄得所得稅支出人民幣466,000元，而前一期間則錄得稅項支出人民幣45,000元。主要是由於新天半山的銷售以及我們物業組合的重估虧絀淨額導致遞延稅項撥回淨額的綜合影響所致。

本公司擁有人應佔期間虧損

由於上述因素及在無前一期間所錄得的若干一次性雜項收入的情況下，本公司擁有人應佔虧損從前一期間的人民幣27.7百萬元增至報告期間的人民幣97.0百萬元。

前景

展望今年下半年，中國整體經濟預期將維持穩定增長。我們預期中央政府圍繞房地產行業之政策將維持不變，旨在確保穩定性及維持經濟增長。然而，地方政府可能根據當地物業市場引入不同政策，而政策可能於不同城市之間有所不同。

本集團將以富有成效之動力繼續進行新天半山的市場推廣和合約銷售。此外，我們不斷採取措施，確保此尊貴產品的內部景觀及裝修具有一流質量，並處理沿斜坡建設的複雜性問題。我們力求不遲於明年初令超大型豪華別墅可供出售。

聯營公司所持林和村重建項目的峻林三期已於七月推出，其驕人業績指日可待。而廣貿中心亦計劃於近期供售。

隨著新天半山的持續合約銷售、於近期數月自出售天倫花園所得之代價收據以及於二零一六年六月全面兌換可換股票據，本集團的現金儲備及資本架構得以大幅增強。本集團正在尋求機遇及業務夥伴，務求取得較我們傳統商住項目具更短發展及現金周轉周期的物業項目，從而為股東及本集團的長期發展創造價值。

報告期後的重大事項

於報告期的結算日期後，本集團已訂立一項買賣協議，以代價人民幣210百萬元出售天倫花園的所有商業單位。其出售詳情及所使用詞彙列載於本公司日期為二零一六年八月一日的公佈。於本公佈日期，本公司已收取訂金人民幣8百萬元而首期付款人民幣58百萬元已支付予託管賬戶。

流動資金及財務資源

於二零一六年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣3,583.4百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣3,511.3百萬元)，由權益總額及負債總額分別約人民幣1,800.5百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣184.7百萬元)及約人民幣1,782.9百萬元(二零一五年十二月三十一日：包括可換股票據約人民幣3,326.6百萬元)撥資。

本集團之借貸均以人民幣計值。銀行結餘及現金主要以人民幣結算。於二零一六年六月三十日，本集團並無致使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

資本架構

於二零一零年十二月十日，本公司就收購事項發行本金額分別為3,100.0百萬港元及160.0百萬港元之可換股票據及承兌票據，作為一部分代價。所有未轉換可換股票據已於二零一六年六月三日轉換為本公司普通股。本集團於二零一六年六月三十日之負債比率按債務總額除以資產總值計算為約49.8%(二零一五年十二月三十一日：94.7%)。於二零一六年六月三十日，人民幣486.9百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣489.4百萬元)之銀行借款及其他借貸乃按固定利率計息。

外匯風險

本集團的收益與生產及採購成本主要以人民幣計值。因此，本集團並無面對任何其他重大外匯風險。報告期間之簡明綜合財務報表，分別採用平均匯率及收市匯率1.1859港元兌人民幣1元及1.1674港元兌人民幣1元。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團總額約為人民幣1,459百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,546.7百萬元)之若干資產已抵押予銀行以取得一般銀行融資，包括發展中物業約人民幣779百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣545.0百萬元)、持作出售之已竣工物業約人民幣20百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣78.0百萬元)及投資物業約人民幣660百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣923.7百萬元)已抵押以取得一般銀行融資。

僱員人數及薪酬

於二零一六年六月三十日，本集團僱用約202名員工(二零一五年十二月三十一日：190名)，其中約198人駐中國內地及4人駐香港。全體員工之薪酬均按業內慣例及根據現行勞工法例釐定。於香港，除基本薪金外，本集團亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一六年六月三十日止六個月期間概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

股息

董事會不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

關連及關聯人士交易

報告期間之關連及關聯人士交易詳情載於簡明綜合財務報表附註19。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載有關董事進行證券交易之標準守則。經向本公司全體董事作具體查詢後，彼等確認已於中期報告涵蓋之會計期間遵守載於標準守則中所規定之準則。

足夠公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可公開獲得之資料及據本公司董事所知，本公司一直維持上市規則所指定之公眾持股量。

企業管治

董事會致力維持高水平之企業管治，以提高本集團披露重大資料之透明度。董事會認為這對於內部管治、財務管理以及保障股東利益來說是必須的，而且亦令所有股東、投資者和本集團業務整體有所得益。本公司實行及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及規定，惟以下偏離情況除外。

企業管治守則條文第A2.1條

本公司現時並無委任行政總裁。鑑於本集團之經營狀況，董事會相信董事會現時之架構將為本集團提供強勢領導，以迅速作出決策及制訂有效策略，對本集團有利。

再者，本集團業務之日常運作由本公司該等執行董事及管理層分擔。因此，於董事會層面應已有清晰之職責劃分，以確保權力及授權分佈均衡，不致權力僅集中於一位人士。

審閱賬目

本公司及其附屬公司截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合賬目已經由本公司核數師鄭鄭會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》進行審閱。本公司及其附屬公司截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合賬目亦已經由本公司審核委員會審閱。

於本公司及聯交所網站刊載中期業績及中期報告

中期業績公佈已刊載於本公司網站(www.760hk.com)及聯交所網站。載有上市規則所規定一切資料之中期報告將於適當時候於上述網站刊載及寄發予股東。

承董事會命
主席
尤孝飛

香港，二零一六年八月三十一日

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