

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



TALENT PROPERTY GROUP LIMITED

新天地產集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

二零一七年全年業績公佈

主席報告書

本人謹代表新天地產集團有限公司（「本公司」），提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

財務業績

對本公司而言，二零一七年是成績斐然的一個財政年度。二零一七年綜合收益及毛利分別約為人民幣727.0百萬元（二零一六年：人民幣506.8百萬元）及人民幣182.3百萬元（二零一六年：人民幣91.0百萬元）。增加的收益及毛利主要來自我們的旗艦項目新天半山高層住宅單位及C區別墅的持續銷售及交付。而鑑於其二零一七年度最新銷售紀錄及市況，以前年度作出的減值虧損已部份撥回。可換股票據於二零一六年悉數轉換後，於二零一七年，不再錄得公平值之開支及非現金融資成本。自於二零一零年發行可換股票據，本集團首次達成除稅前溢利人民幣188.4百萬元。錄得稅開支人民幣130.0百萬元（二零一六年：人民幣18.7百萬元）主要源自銷售新天半山及出售天倫花園的商業單位。本公司擁有人應佔稅後溢利錄得人民幣63.7百萬元（二零一六年：虧損人民幣73.7百萬元）。

經營回顧和展望

概述

全球經濟於二零一七年普遍上揚。美國經濟和股票市場繼續呈現強勁增長，至使量化寬鬆措施逐步退出，進入加息週期。而歐洲經濟仍保持回暖復蘇的趨勢，新興市場經濟體亦大致平穩。中國方面，經濟增長的三頭馬車之投資與消費保持平穩增長，外貿出口隨外需回暖增速反彈，整體經濟實現了平穩健康發展，全年國內生產總值同比增長6.9%。

二零一七年的房地產市場，在「房住不炒」的調控主基調下，對房地產行業之調控仍密集持續。一線和主要二線城市的投資性和投機性需求得到有效控制，總體交易量出現下滑，但因剛性需求強勁與供應不足，價格基本保持平穩。而三、四線城市隨著一、二線城市因調控導致的需求外溢，部分城市交易量價顯著上升。縱使調控政策頻繁出台，二零一七年全國商品房總銷售面積、金額仍雙雙創歷史新高。展望二零一八年，圍繞「建立房地產長效機制」之政策開展將加快，加上樓市和相關金融活動雙雙繼續被嚴管，總體房地產銷售增長或出現橫行。但考慮到部分一二線城市庫存較低，而且受益於深度城市化和都市圈化，這些優質城市房價料仍然穩中有升。

新天半山

本集團旗艦項目新天半山，位於廣州市白雲區南湖風景板塊旁，依山而建，背山面湖，具有118米山勢落差，氣勢磅礴。加上離廣州天河市區僅20分鐘車程，項目擁有出享繁華，入即寧靜的優勢。通過巧妙的組合方式，與山、與自然形成了一個個富有山地特色的外部空間。呈半月牙狀沿山勢展開，作為整個小區的背景之D區高層住宅、以及沿山路線性圍合之C區別墅，已絕大部分售出。

而項目採用向心圍合佈局方式之B區別墅，主體建設以及園景綠化等工程，已經完成，瑰麗板房已經開放預約參觀。而依山勢自由散落在山坡之上、消隱於山林間之E區別墅，工程進行中，期望在明年緊接著B區別墅完售后推出市場。廣州位處「粵港澳大灣區」的核心，在產業、交通一攬子的發展計劃下，進一步地提升其城市的綜合實力及財富創造，豪宅房地產市場將受益整個城市群帶體量級之增效。

憑著集團對項目高質量和形象的堅持、抓緊市場和國策機遇、並透過銷售團隊以及集體員工上下的共同努力下，二零一七年C區和D區貨尾之銷售成績理想。全年錄得之合同銷售金額和面積分別約為人民幣316百萬元（二零一六年：人民幣803百萬元）和7,800平方米（二零一六年：25,600平方米）。展望二零一八年，本集團將加深和擴闊發掘豪宅客戶，促成D區特色單位、車位以及B區別墅之銷售、交付及現金回籠。

鞋城

本集團位處廣州荔灣區之「天倫鞋業交易中心」，為二零一五年改建竣工為樓高十層綜合商業與辦公之舊改項目。近年中國傳統專業批發市場，受到外貿增長放慢以及電商之競爭打擊，租客都遇上經營困難。集團繼續維持中短期租金優惠方案，挽留客戶並與之共渡時艱，保持穩定之出租率。展望二零一八年，本集團將繼續參展招商、到各地專業市場調研、并完成對部分樓層之裝修工程，提高天倫鞋業交易中心未來之租金潛力。

林和村重建項目

位處廣州天河區商業中心並鄰近廣州火車東站，本集團與新鴻基地產合作之林和村重建項目。該項目之甲級寫字樓「廣貿中心」以及豪華高層住宅「峻林」的第一至四棟已經絕大部分於以前年度售罄和入賬。在二零一七年期間，「峻林」餘下之第五至七棟高層住宅之興建接近完成、開展車位銷售。大部分單位已經預售的第五和第六棟，在二零一八年陸續入伙；而第七棟亦計劃以現樓發售，可期帶來豐厚收益。

物流商業地產項目

隨著國家人民可支配收入增多、城鎮化進程加快，日益發展的電子商務市場與第三方物流供應商市場近年不斷擴大。在利好政府政策配合下，中國物流設施市場仍有龐大增長潛力。

早在二零一六年底，我們與著名的廣東林安物流集團的創辦人合作成立集團佔股51%的項目公司，把集團業務領域擴展至物流業的物業開發。廣東林安物流集團為綜合企業，旗下核心企業廣東林安物流發展有限公司屬龍頭企業，主要從事投資、經營、發展及管理物流信息化業務，廣受中國省級及市級人民政府認可。此外，廣東林安物流集團經營多個提供綜合物流信息及電子支付流動服務的網站和手機應用程式。

我們先後於江蘇省揚州市和徐州市的優越地段分別投得佔地面積約81,000平方米與102,000平方米之土地使用權。兩個項目將發展成為包括商業、寫字樓、商貿展覽中心、物流信息交流中心、電子商貿分發中心及倉庫之物流城。首期發展正在建設及開發中，目標今年年底預售項目之可售物業部分。有關項目增加本集團之土地儲備及地理覆蓋範圍，亦分散政府住房政策收緊帶來之風險。我們將繼續尋求及評估任何具有良好潛力的物流項目新機會。

致謝

本人謹代表董事會，藉此機會衷心感謝廣大股東、客戶、銀行和合作夥伴對本集團的信賴與支持，以及感謝全體員工辛勤努力不懈的工作。本公司將繼續提升本集團的綜合競爭力，謹慎尋求機會，實現可持續發展已經業績穩步增長，創造價值回饋股東和社會。

綜合損益及其他全面收入報表
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	4	727,015	506,764
銷售貨品及服務成本		(544,692)	(415,868)
毛利		182,323	90,986
其他收益	5	6,361	11,341
分銷成本		(14,738)	(18,872)
行政及其他經營開支		(48,850)	(48,486)
出售分類為持作出售資產之虧損	12	(10,948)	—
投資物業公平值變動		9,339	(27,836)
發展中物業的減值虧損撥回		82,772	75,019
持作出售之已竣工物業的減值虧損撥回		—	5,310
衍生金融工具公平值變動		—	(4,913)
分佔聯營公司溢利／(虧損)		585	(67,407)
融資成本	6	(18,434)	(70,018)
除所得稅前溢利／(虧損)	7	188,410	(54,966)
所得稅開支	8	(129,995)	(18,745)
年度溢利／(虧損)		<u>58,415</u>	<u>(73,711)</u>
下列人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		63,667	(73,711)
非控股權益		(5,252)	—
		<u>58,415</u>	<u>(73,711)</u>

	二零一七年	二零一六年
附註	人民幣千元	人民幣千元

年度其他全面收入／(虧損)
(重新分類調整後)

其後可能重新分類至損益的項目：
換算海外業務之財務報表之匯兌
收益／(虧損)

<u>1,572</u>	<u>(125,132)</u>
--------------	------------------

年度其他全面收入／(虧損)

<u>1,572</u>	<u>(125,132)</u>
--------------	------------------

年度全面收入／(虧損)總額

<u><u>59,987</u></u>	<u><u>(198,843)</u></u>
----------------------	-------------------------

下列人士應佔全面收入／(虧損)總額：

本公司擁有人
非控股權益

<u>65,239</u>	<u>(198,843)</u>
<u>(5,252)</u>	<u>—</u>

<u><u>59,987</u></u>	<u><u>(198,843)</u></u>
----------------------	-------------------------

人民幣

人民幣

每股盈利／(虧損)

9

基本
攤薄

<u>0.619分</u>	<u>(0.974分)</u>
<u>0.619分</u>	<u>(0.974分)</u>

綜合財政狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		741,000	725,000
廠房及設備		2,903	2,074
於一間聯營公司之權益		474,096	510,835
可供出售金融資產		1,000	1,000
遞延稅項資產		45,219	10,400
		<u>1,264,218</u>	<u>1,249,309</u>
流動資產			
發展中物業		1,286,634	1,299,920
持作出售之已竣工物業		347,154	355,407
應收賬款	10	12,246	13,077
預付款項、按金及其他應收款項	11	318,651	119,934
可退回稅項		17,709	7,924
以公平值計入損益的 金融資產		–	140,000
現金及現金等價物		51,098	241,239
		<u>2,033,492</u>	<u>2,177,501</u>
分類為持作出售之資產	12	<u>–</u>	<u>210,000</u>
		<u><u>2,033,492</u></u>	<u><u>2,387,501</u></u>

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	13	(132,998)	(98,431)
應計費用及其他應付款項	14	(488,442)	(1,015,978)
稅項撥備		(263,215)	(161,501)
借款		(271,854)	(124,548)
		<u>(1,156,509)</u>	<u>(1,400,458)</u>
流動資產淨值		<u>876,983</u>	<u>987,043</u>
總資產減流動負債		<u>2,141,201</u>	<u>2,236,352</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		(246,628)	(286,266)
借款		—	(120,500)
		<u>(246,628)</u>	<u>(406,766)</u>
資產淨值		<u><u>1,894,573</u></u>	<u><u>1,829,586</u></u>
權益			
股本		37,628	37,628
儲備		<u>1,837,006</u>	<u>1,771,767</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,874,634</u>	<u>1,809,395</u>
非控股權益		<u>19,939</u>	<u>20,191</u>
權益總額		<u><u>1,894,573</u></u>	<u><u>1,829,586</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計準則及香港公司條例（第622章）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。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下香港財務報告準則之修訂於自二零一七年一月一日或之後開始之會計期間強制實行：

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則之修訂	二零一四年至二零一六年週期之年度改進

除下文所述外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於目前及以往年度之財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港會計準則第7號之修訂披露計劃

香港會計準則第7號之修訂規定公司作出披露令財務報表使用者可對融資業務所產生之負債變動作出評估。本集團各項融資負債之對賬表披露於二零一七年年報內。除比附加之披露外，該等修訂之應用並未對本集團之綜合財務報表產生任何重大影響。本集團已應用載列於該等修訂的過渡性條文，故並無提供過往期間的比較性資料。

本集團並無應用下列任何已頒佈但尚未強制生效之新訂《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）、香港財務報告準則之修訂及新詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號及	來自客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁵
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 ³
香港會計準則第28號之修訂	
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉撥 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則之年度改進（二零一四年至 二零一六年週期） ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）	外幣交易及墊付代價 ¹
詮釋第22號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	所得稅項處理不確定性 ²
詮釋第23號	

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 生效日期尚待確定

⁴ 將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效之修訂

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下述的新訂香港財務報告準則外，本公司董事（「董事」）預期於可見將來，應用所有其他香港財務報告準則及詮釋的新訂及修訂對本集團綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入(a)金融資產分類及計量、(b)金融資產減值及(c)一般對沖會計之新規定。

就金融資產分類及計量而言，屬於香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。就以業務模式持有以收取合約現金流量為目的之債務投資，及純粹為本金支付及未償還本金利息而持有之債務投資，一般於其後會計期間按攤銷成本計量。所有其他金融資產於後續會計期間結束時按公平值計量。目的皆以收集合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有的債務工具，以及合約條款僅為支付本金及未償還其利息款項的債務工具，一般以透過其他全面收入按公平值列賬之方式計量。所有其他債務工具金融資產及股權投資則按其後會計期間結束時之公平值計量，公平值變動於損益確認，惟本集團須作出不可撤回之選擇，以於其他全面收入呈報股本投資（並非持作買賣或應用香港財務報告準則第3號收購方於業務合併所確認的或然代價）公平值之其後變動，只有股息收入須於損益賬確認；當取消確認投資後，累計公平值變動將不會重新分類至損益賬。

就計量指定為以按公平值計入損益之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定該金融負債之信貸風險變動以致該負債公平值變動之金額於其他全面收入內呈報，除非於其他全面收入中確認有關變動影響將造成或加大損益內之會計錯配則作別論。金融負債之信貸風險引致之公平值變動其後不會重新分類納入損益內。此與香港會計準則第39號下之會計處理不同，其指定為按公平值計入損益列賬之金融負債的整筆公平值變動金額於損益賬內呈列。

就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號規定的已產生信貸虧損模式相反，香港財務報告準則第9號採用預期信貸虧損模式認列。一般而言，預期信貸虧損模式規定本集團於各報告日期須預期信貸損失之變動以反映自初始確認時所產生的信貸風險，並根據信貸風險是否顯著增加，以確認永久或十二個月預期信貸虧損之虧損撥備。

就一般對沖會計規定而言，香港財務報告準則第9號保留根據香港會計準則第39號目前可運用之三類對沖會計機制。香港財務報告準則第9號將就合資格作對沖會計處理之各類交易提供更大的靈活性，特別是透過擴闊合資格作為對沖工具之工具類別以及合資格作對沖會計處理的非金融項目之風險類別。此外，成效測試已作重整，並以「經濟關係」原則取代。對沖成效亦毋須進行追溯評估。新規定同時引入增加披露有關本集團風險管理活動之規定。

香港財務報告準則第9號特別包含(a)金融資產分類及計量；(b)金融資產減值；及(c)對沖會計之過渡性條文，其將由本集團於其截至二零一八年十二月三十一日止年度應用香港財務報告準則第9號時採用。

香港財務報告準則第9號之修訂負補償之預付款項特點主要闡明具有提前還款權之債務工具金融資產將於何時符合「僅為支付本金及利息」測試，並就其提供額外指引。

根據本集團於二零一七年十二月三十一日之金融工具及風險管理政策，本公司董事預期首次應用香港財務報告準則第9號之潛在影響如下：

減值

一般而言，本公司董事預期，香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致本集團於應用香港財務報告準則第9號後，就本集團按攤銷成本計量之金融資產以及其他須作出減值撥備的項目之尚未產生的信貸虧損提前撥備。

根據本公司董事之評估，倘若本集團須應用預期信貸虧損模式，則本集團於二零一八年一月一日可能須提早確信信貸虧損。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益

香港財務報告準則第15號制定一項單一全面模式供實體將來自客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號於生效後將取代現時載於香港會計準則第18號營業額、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體於確認向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益時，金額應能反映該實體預期交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，香港財務報告準則第15號引入確認收益之五個步驟：

第一步：識別與客戶訂立之合約

第二步：識別合約中之履約責任

第三步：釐定交易價

第四步：將交易價分配至合約中之履約責任

第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時確認收益，即於特定履約之責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時。香港財務報告準則第15號已就特殊情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求詳盡之披露。

香港財務報告準則第15號包含多項過渡性條文以及實際的權宜措施，以協助編製者度過過渡期。詳情請參閱香港財務報告準則第15號。

本公司董事預期將來應用香港財務報告準則第15號可能會導致更多披露，然而，應用香港財務報告準則第15號不會對相關報告期間所確認之收益的時間性及金額產生重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號將於其生效時取代當前的租賃指引，包括香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

就承租人會計處理而言，根據香港會計準則第17號，經營租賃及融資租賃的劃分已由某一模式取代，其規定承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債，惟短期租賃及租賃低價值資產除外。

具體而言，使用權資產初步按成本計量，其後按成本（受若干例外情況所限）減累計折舊及減值虧損（就租賃負債重新計量作出調整）計量。租賃負債初步按於該日尚未支付的租賃付款現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃付款作出調整。此外，現金流量的分類亦將受到影響，原因為香港會計準則第17號下的經營租賃付款呈列為經營現金流量，而根據香港財務報告準則第16號模式，租賃付款將拆分為本金及利息部分，分別呈列為融資現金流量及經營現金流量。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求並繼續要求出租人將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求於財務報表中作出詳盡披露。

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何不可撤銷的經營租賃承擔。就將符合香港財務報告準則第16號對租賃定義的未來安排而言，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非該等資產符合應用香港財務報告準則第16號時的低價值或短期租賃。

本集團現時認為已收取之可退回租賃按金人民幣8,845,000元為香港會計準則第17號項下之租賃責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款之定義，該等按金並非與使用相關資產權利有關的付款，因此，該等按金之賬面值或會調整為攤銷成本，且有關調整被視為預付租賃付款。

此外，應用新規定可能導致上述的計量、呈列及披露的變動。

3. 分部資料

本集團設立三個（二零一六年：三個）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：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	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	700,609	19,574	6,832	727,015
分部間收益	324	13,657	912	14,893
	<u>700,933</u>	<u>33,231</u>	<u>7,744</u>	<u>741,908</u>
可報告分部溢利／（虧損）	<u>226,984</u>	<u>(125)</u>	<u>(6,816)</u>	<u>220,043</u>
— 營業稅及其他徵費	(8,850)	(2,423)	(776)	(12,049)
— 出售分類為持作出售資產之虧損	(10,948)	—	—	(10,948)
— 投資物業公平值變動	—	9,339	—	9,339
— 融資成本	—	(12,707)	—	(12,707)
— 法律及專業費用	(441)	—	—	(441)
— 分銷成本	(14,738)	—	—	(14,738)
— 發展中物業的減值虧損撥回	82,772	—	—	82,772
— 雜項收入	972	78	—	1,050
	<u>1,944,501</u>	<u>751,187</u>	<u>8,495</u>	<u>2,704,183</u>
可報告分部資產	1,944,501	751,187	8,495	2,704,183
年內添置之非流動分部資產	1,407	6,661	—	8,068
可報告分部負債	(649,590)	(273,100)	(5,263)	(927,953)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	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	477,758	23,476	5,530	506,764
分部間收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,003</u>	<u>2,003</u>
	<u>477,758</u>	<u>23,476</u>	<u>7,533</u>	<u>508,767</u>
可報告分部虧損	<u>134,524</u>	<u>(27,420)</u>	<u>(1,710)</u>	<u>105,394</u>
— 營業稅及其他徵費	(17,278)	(2,826)	(440)	(20,544)
— 已付補償	(205)	—	—	(205)
— 持作出售之已竣工物業 的減值虧損撥回	5,310	—	—	5,310
— 發展中物業的減值虧損撥回	75,019	—	—	75,019
— 投資物業公平值變動	—	(27,836)	—	(27,836)
— 融資成本	—	(17,523)	—	(17,523)
— 法律及專業費用	(4,698)	—	—	(4,698)
— 分銷成本	(18,872)	—	—	(18,872)
— 撥回往年超額補償撥備	2,807	—	—	2,807
— 雜項收入	<u>90</u>	<u>510</u>	<u>—</u>	<u>600</u>
可報告分部資產	1,894,375	945,753	10,895	2,851,023
年內添置之非流動分部資產	—	235	—	235
可報告分部負債	(788,120)	(477,420)	(3,101)	(1,268,641)

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益		
可報告分部總收益	741,908	508,767
分部間收益抵銷	(14,893)	(2,003)
綜合收益	727,015	506,764
溢利		
可報告分部溢利	220,043	105,394
分部間溢利抵銷	—	—
來自本集團外界客戶的可報告分部溢利	220,043	105,394
經營租賃支出	(2,508)	(1,451)
衍生金融工具公平值變動	—	(4,913)
分佔聯營公司溢利／(虧損)	585	(67,407)
融資成本	(5,727)	(52,495)
未分配開支	(29,294)	(42,028)
未分配收入	5,311	7,934
除所得稅前溢利／(虧損)	188,410	(54,966)
所得稅開支	(129,995)	(18,745)
年度溢利／(虧損)	58,415	(73,711)
可報告分部資產	2,704,183	2,851,023
公司資產	593,527	785,787
集團資產	3,297,710	3,636,810
可報告分部負債	(927,953)	(1,268,641)
公司負債	(475,184)	(538,583)
集團負債	(1,403,137)	(1,807,224)

截至二零一七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%（二零一六年：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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中國內地	727,015	506,764

非流動資產（可供出售金融資產除外）：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
香港（業務所在地）（附註(a)）	20	116
中國內地	1,263,198	1,248,193
	1,263,218	1,248,309

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聯營公司經營業務之實際地點為基準。

4. 收益

本集團之主要業務包括(i)房地產開發、(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銷售物業	700,609	477,758
投資物業之租金收入總額	19,574	23,476
物業管理費	6,832	5,530
總計	727,015	506,764

5. 其他收益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
其他收益		
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	3,013	1,177
給予聯營公司貸款之利息收入	589	5,040
來自聯營公司之管理費收入	187	1,430
撥回往年補償支出超額撥備	—	2,807
其他	2,572	887
	<u>6,361</u>	<u>11,341</u>

6. 融資成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行借貸之利息總額	12,707	32,010
減：資本化為發展中物業之金額 (附註(a))	—	14,487
銀行借貸之利息淨額	12,707	17,523
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	5,727	6,590
可換股票據之利息	—	45,905
	<u>18,434</u>	<u>70,018</u>

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，概無借貸成本資本化。於二零一六年十二月三十一日，借貸成本按年利率5.24%至9.02%資本化。

7. 除所得稅前溢利／(虧損)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損) 已扣除／(計入)：		
已售物業成本	522,301	385,303
物業管理服務成本	7,305	6,800
投資物業租金收入成本	3,037	3,221
營業稅及其他徵費 (附註(b))	12,049	20,544
廠房及設備折舊 (附註(a))	576	541
土地及樓宇之經營租賃支出	2,508	1,451
核數師酬金		
— 審計服務	780	772
— 非審計服務		
— 中期審查	347	339
— 其他	130	—
發展中物業的減值虧損撥回	(82,772)	(75,019)
持作出售之已竣工物業的減值虧損撥回	—	(5,310)
撇銷廠房及設備之虧損	—	579
投資物業租金收入減直接開支 (附註(c))	<u>(19,574)</u>	<u>(23,470)</u>

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約人民幣576,000元(二零一六年：約人民幣541,000元)已分別計入行政費用。

(b) 營業稅及其他徵費

截至二零一六年四月三十日止，本團將就在中國的物業及停車場單位銷售、投資物業及停車場單位的租金收入及物業管理收入，繳納5%營業稅及其他徵費。從二零一六年五月一日起，該等收入產生的所得款項須繳納增值稅及其他徵費。增值稅從收益扣除。

(c) 投資物業租金收入

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，投資物業並無直接開支。

8. 所得稅開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－本年度稅項	127,835	24,895
－以往年度(超額撥備)/撥備不足	(1,120)	277
	<u>126,715</u>	<u>25,172</u>
中國－土地增值稅		
－本年度	77,719	46,950
－以往年度超額撥備	–	(5,957)
	<u>77,719</u>	<u>40,993</u>
遞延稅項		
－本年度	(84,313)	(33,177)
－以往年度撥備不足/(超額撥備)	9,874	(14,243)
	<u>(74,439)</u>	<u>(47,420)</u>
所得稅開支總額	<u>129,995</u>	<u>18,745</u>
稅項開支與按適用稅率計算會計溢利/(虧損)之對賬：		
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利/(虧損)	<u>188,410</u>	<u>(54,966)</u>
按中國所得稅稅率25%	47,102	(13,741)
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	424	502
以往年度撥備不足/(超額撥備)	8,754	(19,923)
毋須繳稅收益之稅務影響	(422)	(3,893)
不可扣稅開支之稅務影響	6,199	22,155
未撥備暫時差額之稅務影響	–	(933)
年內使用以往年度未確認稅項虧損之稅務影響	–	(4,494)
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	1,721	1,318
分佔聯營公司(溢利)/虧損之稅務影響	(146)	16,852
中國土地增值稅	77,719	46,950
中國土地增值稅之影響	(21,473)	(5,963)
投資物業公平值變動產生的土地增值稅	8,172	(23,096)
其他	<u>1,945</u>	<u>3,011</u>
所得稅開支	<u>129,995</u>	<u>18,745</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16.5%（二零一六年：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%（二零一六年：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減可扣減開支（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%（二零一六年：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。於二零一七年十二月三十一日，本集團中國公司的盈利約人民幣767,571,000元（二零一六年：約人民幣763,080,000元）。於二零一七年十二月三十一日，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（二零一六年：無），因本集團擁有該等附屬公司的控制權且管理層並無即時計劃於可見未來分派旗下中國附屬公司之盈利。

9. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）乃根據本公司擁有人應佔溢利約人民幣63,667,000元（二零一六年：虧損約人民幣73,711,000元）及年內已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股（二零一六年：7,564,730,361股）計算。

每股攤薄盈利／（虧損）

截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於本公司概無任何潛在發行在外的攤薄股份，每股基本及攤薄盈利並無差異。

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十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

10. 應收賬款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收賬款	13,746	15,230
減：已確認應收賬款減值撥備	(1,500)	(2,153)
應收賬款 — 淨值	<u>12,246</u>	<u>13,077</u>

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

二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初	2,153	2,153
已撇銷之不可收回款項	(653)	—
年末	<u>1,500</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。於二零一七年十二月三十一日，本集團按個別基準確定應收賬款約人民幣1,500,000元（二零一六年：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。

扣除減值的應收賬款按相關租約及買賣協議條款之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0 至90 日	7,233	11,647
91 至180 日	66	12
181 至365 日	<u>4,947</u>	<u>1,418</u>
	<u>12,246</u>	<u>13,077</u>

本集團於報告日期已逾期之扣除減值的應收賬款（惟尚未減值）按到期日之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
並無逾期	7,051	9,566
逾期30日以下	130	1,978
逾期31至60日	28	95
逾期61至90日	24	8
逾期超過90日	<u>5,013</u>	<u>1,430</u>
	<u>12,246</u>	<u>13,077</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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團所有應收賬款均以人民幣（二零一六年：人民幣）計值，並無就應收賬款收取利息。

11. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
按金	1,184	4,210
預付款項 (附註(a))	289,161	28,948
其他應收款項 (附註(b))	28,306	86,776
	318,651	119,934

附註：

- (a) 於二零一七年十二月十九日，本集團透過間接非全資附屬公司徐州世郵物流發展有限公司（「徐州世郵」）就收購土地使用權（位於江蘇省徐州市）與徐州市國土資源局訂立協議，以發展持作出售物業。於二零一七年十二月三十一日，徐州世郵支付人民幣266,800,000元予徐州市國土資源局作預付款項。該土地之使用權已於二零一八年二月十二日轉讓給徐州世郵。該收購事項詳情載於二零一八年二月十四日之通函。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，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。該款項屬無抵押、免息且須於要求時償還。於今年度內，該款項已與應付一間聯營公司的其他款項悉數抵銷。

12. 分類為持作出售之資產

天倫花園商業單位

於二零一六年八月一日，本集團就出售廣州建陽房地產發展有限公司的投資物業（天倫花園之商業單位）訂立協議。於二零一六年十二月三十一日，天倫花園的賬面值為人民幣210,000,000元，乃基於相關買賣協議所載協定代價而釐定。增值稅約人民幣10,948,000元已於年內結付，且於年內錄得出售分類為持作出售資產之虧損。該出售詳情載於二零一六年八月一日發出的公佈。截至二零一七年十二月三十一日止年度，該項出售已完成及相關詳情載於二零一七年五月十九日之公告。

13. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至90日	132,641	98,431
91至180日	357	—
	132,998	98,431

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。

14. 應計費用及其他應付款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已收按金 (附註(a))	8,845	135,024
客戶預付款 (有關已出售物業之租金收入)	231,739	532,408
應計費用	30,652	15,107
其他應付款項 (附註(b)(c)及(d))	217,206	333,439
	488,442	1,015,978

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，已收按金金額包括來自天倫花園買方首期及第二期付款約人民幣125,810,000元 (附註12)。
- (b) 於二零一七年十二月三十一日，其他應付款項包括應付一間聯營公司之款項約人民幣180,088,000元 (二零一六年：人民幣272,628,000元)，為無抵押、免息且無還款期限，惟其中約人民幣60,000,000元 (二零一六年：人民幣60,000,000元) 按每年4%計息，且須於要求時償還。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日，應付本公司執行董事張高濱先生 (「張先生」) 約人民幣17,091,000元 (二零一六年：人民幣27,105,000元) 的金額為無抵押、免息且無還款期限。
- (d) 於二零一七年十二月三十一日，應付關聯公司廣州天倫物業管理有限公司之款項約為人民幣3,639,000元 (二零一六年：人民幣2,291,000元)，該公司乃由一名執行董事的近親控制。該款項屬無抵押、免息且無償還期限。

末期股息

董事不建議派發截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度末期股息。

管理層討論及分析

業務及財務回顧

概覽

新天地產集團有限公司（「本公司」）之主要業務為投資控股。於二零一零年十二月十日，本公司完成向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（「前收購事項」）。於過往年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）重組了若干業務及項目，務求將業務精簡至較偏重中國的物業業務。本集團現時在中國從事(i)房地產開發、(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

於二零一六年，本公司已向有關當局及本公司獨立股東取得批准，將原收購事項已發行尚未行使的可換股票據全數轉換為本公司價值2,139.85百萬港元的普通股。於二零一六年六月三日全數轉換後，本公司的資本基礎大幅擴大。

收益及毛利

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益及毛利分別為人民幣727.0百萬元及人民幣182.3百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度分別為收益人民幣506.8百萬元及毛利人民幣91.0百萬元。

於二零一七年，收益人民幣674.2百萬元（二零一六年：人民幣461.2百萬元），乃錄自持續交付新竣工的豪華別墅及新天半山高層住宅單位，總建築面積約20,600平方米（「平方米」）（二零一六年：15,400平方米），而出售其他持作出售物業的收益為人民幣26.4百萬元（二零一六年：人民幣16.6百萬元）。

年內，位於站西鞋城的天倫鞋業交易中心（一幢十層高的綜合樓宇）錄得的租金收入及物業管理費收入合共為人民幣19.8百萬元（二零一六年：人民幣19.7百萬元）。本集團其他物業產生的租金收入及物業管理費合共人民幣6.6百萬元（二零一六年：人民幣9.3百萬元）。

經計及前收購事項的成本、後續開發成本、過往年度的減值虧損撥備以及已交付物業單位價格上升後，錄得毛利及整體毛利率分別為人民幣182.3百萬元及25.1%（二零一六年：毛利為人民幣91.0百萬元，毛利率為18.0%）。

分銷成本

所錄得的分銷成本為人民幣14.7百萬元，而二零一六年則為人民幣18.9百萬元。由於可供出售的新天半山高層住宅單位大部分已於年內出售，所動用的營銷資源較少。

行政及其他經營開支

新成立物流項目及項目相關補償的支出增加被總部的節省成本計劃所抵銷。行政開支幾乎與去年相同。

出售投資物業之虧損

天倫花園商業單位的出售事項已於年內完成。經計及增值稅人民幣10.9百萬元後錄得虧損人民幣10.9百萬元。

撥回物業組合之減值虧損及公平值變動

我們的投資物業主要由於天倫鞋業交易中心而錄得重估盈餘人民幣9.3百萬元（二零一六年：人民幣9.8百萬元）。本集團改變其租戶組合以及進行內部間隔裝修，以優化未來的收入來源。於二零一六年，出售天倫花園商業單位錄得重估虧絀人民幣37.6百萬元。

至於我們的住宅項目新天半山，花園及景觀工程及B區和E區超大豪華別墅的精裝修仍在進行中，而於B區的示範單位已竣工並開放參觀。經計及廣州物業市場的氣氛、合約銷售進度、售價上升、將產生的進一步開發成本以及最近的重估後，我們就已竣工持作出售物業及發展中物業錄得進一步撥回過往撥備的減值虧損人民幣82.8百萬元（二零一六年：人民幣80.3百萬元）。

上述重估乃由一名獨立合資格專業估值師進行。

衍生金融工具公平值變動

於二零一六年就前收購事項發行的未行使可換股票據錄得公平值虧絀人民幣4.9百萬元，其已於去年全面轉換為本公司普通股。

分佔聯營公司溢利／(虧損)

林和村重建項目是一項舊村改造項目，位處廣州天河區商業中心，鄰近廣州火車東站。該項目由本集團及新鴻基地產集團分別擁有30%及70%的聯營公司進行。

該項目的前兩期工程已於過往年度完成。於二零一七年，該聯營公司已交付餘下住宅及商業單位，並開始銷售停車場。經計及前收購事項成本（其於重新計算後反映餘下可供出售相關資產）後，本集團錄得分佔溢利人民幣0.6百萬元（二零一六年：分佔虧損人民幣67.4百萬元）。

融資成本

融資成本於年內錄得人民幣18.4百萬元（二零一六年：人民幣70.0百萬元）。銀行及其他借款產生的融資成本減至人民幣18.4百萬元（二零一六年：人民幣38.6百萬元（於發展中物業資本化前）），乃由於二零一六年償還未償還銀行借款所致。可換股票據於二零一六年全面兌換前，錄得估算融資成本人民幣45.9百萬元。

所得稅開支

年內錄得中國企業所得稅人民幣126.7百萬元（二零一六年：人民幣25.2百萬元）及土地增值稅人民幣77.7百萬元（二零一六年：人民幣41.0百萬元），其主要歸因於新天半山收益確認增加，以及出售天倫花園的商業單位。遞延稅項抵免人民幣74.4百萬元（二零一六年：人民幣47.4百萬元）已部分用於抵銷上述稅項開支。

本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)

由於上述因素，年內錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣63.7百萬元（二零一六年：虧損人民幣73.7百萬元）。

前景

展望二零一八年，中國經濟和政治環境可期維持相對穩定，此對商業活動有利。本集團將推進新天半山B區豪華別墅的銷售。同時，本集團以二零一八年底能預售為目標，致力監督及執行揚州和徐州物流園項目的發展計劃。董事們相信基於擴大的股本基礎、低借貸比率、銷售新天半山豪華別墅之現金回籠，以及物流商業項目之順利推進，本集團可抓住任何吸引的機會作進一步拓展業務。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣3,297.7百萬元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣3,636.8百萬元），由權益總額及負債總額分別約人民幣1,894.6百萬元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,829.6百萬元）及約人民幣1,403.1百萬元（二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,807.2百萬元）撥資。

董事認為本集團將具備充裕營運資金，足以應付業務所需，且具備充裕財務資源，可在未來投資良機出現時，提供所需資金。

本集團之借貸均以人民幣計值。銀行結餘及現金主要以人民幣計值。於二零一七年十二月三十一日，本集團並無致使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

資本架構

於二零一零年十二月十日，本公司就前收購事項發行本金額分別為3,100百萬港元及160百萬港元之可換股票據及承兌票據，作為一部分代價。於二零一六年六月三日，所有尚未行使的可換股票據轉換為本公司普通股。本集團於二零一七年十二月三十一日之負債比率按債務總額除以資產總值計算為約42.5%（二零一六年十二月三十一日：49.7%）。於二零一七年十二月三十一日，銀行借款及其他借款分別為人民幣170.0百萬元及人民幣101.9百萬元（二零一六年：分別為人民幣184.5百萬元及人民幣60.5百萬元），按固定利率計息。

外匯風險

本集團的收益與銷售貨品及服務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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司於綜合財務報表分別採用平均匯率及收市匯率1.15332港元兌人民幣1元及1.19996港元兌人民幣1元。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押投資物業約人民幣702百萬元（二零一六年十二月三十一日：人民幣688百萬元）以取得一般銀行融資。

僱員人數及薪酬

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱用約254名員工（二零一六年十二月三十一日：191名），其中約251人駐中國內地及3人駐香港。全體員工之薪酬均按業內慣例及根據現行勞工法例釐定。於香港，除基本薪金外，本集團亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。

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

企業管治

董事會一直致力維持本集團高水平的企業管治，以提升重大資料披露透明度，認為此舉對內部管理、財務管理及保障股東權益至關重要，並相信維持高標準的企業管治有利全體股東、投資者及整體業務。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則並遵守企業管治守則規定，惟以下偏離除外。

企業管治守則第A.2.1條

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

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

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則作為董事進行證券交易之標準守則。對本公司全體董事作出具體查詢後，彼等確認，於年報涵蓋之會計期間內，已遵守標準守則所規定標準。

獨立非執行董事之獨立性確認書

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

購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份或其他證券。

審核委員會

審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，向董事會負責。書面職權範圍已訂立。委員會成員履行其職責，包括企業管治守則的守則條文C.3.3 (a)至(n)。於二零一七年，審核委員會舉行三次會議，並根據其職權範圍審閱本集團的二零一六年度業績及二零一七年年中期業績；審閱外聘核數師的審核計劃及發現；就重新委任外聘核數師及其薪酬向董事會提出建議；審閱風險管理、內部監控制度以及財務事宜。審核委員會每年至少一次在管理層避席下會見外聘核數師，以討論審核過程中須關注之事項。審核委員會已審閱本公司截至二零一七年年止年度的年度業績。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，就二零一七年的核數及非核數服務已付／應付本公司核數師的費用分別為約人民幣0.8百萬元及人民幣0.5百萬元。

鄭鄭會計師事務所有限公司之工作範疇

本集團核數師鄭鄭會計師事務所有限公司已就本集團初步公佈中截至二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入報表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。鄭鄭會計師事務所有限公司就此執行的工作不屬於根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此鄭鄭會計師事務所有限公司並無對初步公佈作出任何核證。

股東週年大會

本公司將按上市規則指定之方式適時刊發股東週年大會通告並寄發予股東。

於聯交所及本公司網站登載全年業績及二零一七年年報

本全年業績公佈登載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.760hk.com)，載有上市規則所規定全部資訊之本公司二零一七年年報亦會適時登載於本公司及香港聯合交易所有限公司網站。

承董事會命
主席兼執行董事
張高濱

中國香港
二零一八年三月二十九日

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