

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份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)

二零一三年全年業績公佈

新天地產集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
持續業務			
收益	5	397,413	437,933
銷售成本		(371,837)	(425,240)
毛利		25,576	12,693
其他收益及收入淨額	6	61,947	33,319
議價收購附屬公司之收益	18	27,544	–
出售附屬公司之收益	17	153,418	–
出售投資物業虧損		–	(26,445)
出售可供出售金融資產之虧損		–	(329)
投資物業公平值變動		(13,683)	(3,586)
持作出售之已竣工物業及發展中物業減值虧損		(171,584)	(361,225)
衍生金融工具公平值變動		(84,906)	(55,945)
分銷成本		(35,555)	(40,857)
行政及其他經營開支		(109,291)	(103,110)
分佔聯營公司虧損		(19,051)	(7,448)
融資成本	7	(150,613)	(140,882)

* 僅供識別

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
除所得稅前虧損	8	(316,198)	(693,815)
所得稅抵免	9	<u>48,933</u>	<u>133,038</u>
年內來自持續業務之虧損		(267,265)	(560,777)
已終止業務			
年內來自已終止業務之收益／(虧損)	10	<u>9,597</u>	<u>(52,596)</u>
年度虧損		<u>(257,668)</u>	<u>(613,373)</u>
年度其他全面收入(重新分類調整後)			
不會重新分類至損益的項目：			
重估廠房樓宇及工場公平值變動		-	2,814
計入重估儲備之遞延稅項		-	(559)
隨後或會重新分類至損益的項目：			
出售可供出售金融資產時公平值變動套現		-	211
可供出售金融資產虧絀		(318)	-
出售附屬公司時撥回之兌換儲備		39,925	-
換算海外業務之財務報表之匯兌收益		<u>36,676</u>	<u>16,564</u>
年度其他全面收入		<u>76,283</u>	<u>19,030</u>
年度全面虧損總額		<u>(181,385)</u>	<u>(594,343)</u>
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(237,999)	(544,708)
非控股權益		<u>(19,669)</u>	<u>(68,665)</u>
		<u>(257,668)</u>	<u>(613,373)</u>

附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
----	----------------	------------------------

下列人士應佔全面虧損總額：

本公司擁有人	(161,716)	(525,678)
非控股權益	<u>(19,669)</u>	<u>(68,665)</u>
	<u>(181,385)</u>	<u>(594,343)</u>
	人民幣	人民幣

每股盈利／(虧損)

11

來自持續及已終止業務

基本	(7.371分)	(17.820分)
攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

來自持續業務

基本	(7.669分)	(16.099分)
攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

來自已終止業務

基本	0.297分	(1.721分)
攤薄	<u>0.082分</u>	<u>不適用</u>

綜合財政狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日		一月一日
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)	二零一二年 人民幣千元 (重列)
資產及負債				
非流動資產				
投資物業		1,038,780	350,093	754,691
物業、廠房及設備		5,881	545,163	566,617
租賃土地及土地使用權		–	897,521	926,578
於一間聯營公司之權益		536,859	564,306	458,091
遞延產品開發成本		–	318	501
可供出售金融資產		1,279	1,097	1,726
應收貸款		152,357	–	–
		1,735,156	2,358,498	2,708,204
流動資產				
租賃土地及土地使用權		–	202	204
按公平值經損益入賬之金融資產		–	3,219	4,538
發展中物業		1,561,208	1,325,264	2,624,410
持作出售之已竣工物業		199,197	304,147	392,946
存貨		–	27,512	29,479
應收賬款	12	1,023	29,197	50,439
預付款項、按金及其他應收款項	13	470,395	854,379	580,074
可退回稅項		46,065	1,855	2,731
受限制現金		–	–	4,193
作短期融資的有抵押定期存款		98,000	–	–
現金及現金等價物		399,938	136,942	260,650
		2,775,826	2,682,717	3,949,664
分類為持作出售之資產	14	1,382,365	1,829,558	–
		4,158,191	4,512,275	3,949,664

		十二月三十一日		一月一日
		二零一三年	二零一二年	二零一二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(重列)	(重列)
流動負債				
應付賬款	15	-	(47,298)	(70,222)
應計費用及其他應付款項	16	(1,466,021)	(791,924)	(1,034,158)
稅項撥備		(134,189)	(195,690)	(204,536)
借款		(847,268)	(472,279)	(852,798)
融資租賃承擔		-	(50)	(45)
承兌票據		-	(137,018)	-
		<u>(2,447,478)</u>	<u>(1,644,259)</u>	<u>(2,161,759)</u>
分類為持作出售之資產的相關負債	14	<u>(829,494)</u>	<u>(1,319,322)</u>	<u>-</u>
		<u>(3,276,972)</u>	<u>(2,963,581)</u>	<u>(2,161,759)</u>
流動資產淨值		<u>881,219</u>	<u>1,548,694</u>	<u>1,787,905</u>
總資產減流動負債		<u>2,616,375</u>	<u>3,907,192</u>	<u>4,496,109</u>
非流動負債				
長期服務金撥備		-	(1,463)	(1,757)
遞延稅項負債		(445,410)	(587,774)	(905,152)
借款		(38,340)	(894,706)	(605,540)
融資租賃承擔		-	(148)	(177)
可換股票據		(1,888,123)	(1,725,386)	(1,648,491)
承兌票據		-	-	(123,753)
		<u>(2,371,873)</u>	<u>(3,209,477)</u>	<u>(3,284,870)</u>
資產淨值		<u>244,502</u>	<u>697,715</u>	<u>1,211,239</u>
權益				
股本		12,452	12,452	11,082
儲備		212,058	373,774	820,003
		<u>224,510</u>	<u>386,226</u>	<u>831,085</u>
本公司擁有人應佔權益		224,510	386,226	831,085
非控股權益		19,992	311,489	380,154
		<u>244,502</u>	<u>697,715</u>	<u>1,211,239</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三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。此外，綜合財務報表亦已包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團首次應用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)	其他全面收入項目之呈報
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具：披露—金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第10號、 11號及12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及其他實體權益之披露： 過渡指引
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	聯營公司及合營公司之投資
香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第20號	地表採礦生產階段的剝採成本

除下述者外，採納修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)—其他全面收入項目之呈報

該等修訂規定實體將分別呈列於其他全面收入之項目分為日後在滿足若干條件下可能重新分類至損益及未必會重新分類至損益之項目。本集團已相應變更該等綜合財務報表之綜合損益及其他全面收入表其他全面收入之呈列。此外，本集團就此項修訂於該等財務報表選用新標題「損益表」及「損益及其他全面收入表」。

香港財務報告準則第10號—綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及單獨財務報表」有關編製綜合財務報表之規定和香港詮釋常務委員會詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」。該項準則採用單一的控制模型，集中考慮實體是否有權控制被投資公司、參與投資被投資公司所得變動回報的風險或權利及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額，以便確定應否合併被投資公司。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已改變釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。是項採納不會改變本集團於二零一三年一月一日參與投資其他實體而得出之控制結論。

香港財務報告準則第12號 — 其他實體權益之披露

香港財務報告準則第12號對實體所擁有附屬公司、合營安排、聯營公司及未經綜合入賬結構實體權益之所有披露規定匯集成單一標準。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較相應準則先前所規定者更為廣泛。本集團已於年報披露適用的相關規定。

香港財務報告準則第13號 — 公平值計量

香港財務報告準則第13號建立公平值計量及其披露的單一指引來源，亦界定公平值、確立公平值計量架構並要求作出公平值計量的相關披露。香港財務報告準則第13號之範圍寬泛，除特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或允許使用及披露公平值計量的金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則第13號的披露規定較現行準則的規定為更廣泛。

根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團已預先應用新公平值計量及披露規定。

香港財務報告準則(修訂本) — 二零零九年至二零一一年週期之年度改進

於本年度內，本集團首次應用該週期之年度改進。

該週期之年度改進包括多項香港財務報告準則修訂本。國際會計準則第1號修訂本闡明只當追溯應用會計政策、重列或重新分類，對財務狀況表的前段時期(第三財務狀況表)中的資料有重大影響，企業必須呈列財務狀況表的第三財務狀況表的期初數而不包括第三財務狀況表的有關附註。

於本年度內，本集團已更改呈列貨幣及追溯重列綜合財務報表。從而，本集團已呈列二零一二年一月一日的綜合財務狀況表而不包括有關附註。

香港財務報告準則第7號(修訂本) — 披露 — 金融資產及金融負債之抵銷

是項修訂對金融資產與金融負債相互抵銷引入新披露規定，涵蓋所有按香港會計準則第32號「金融工具：呈列」對銷的已確認金融工具，亦涵蓋類似金融工具及交易的可執行總淨額結算安排或類似協議，不論該等金融工具是否已按香港會計準則第32號互相抵銷。

本集團於呈報期間並無抵銷金融工具，亦無訂立根據香港財務報告準則第7號須予披露的總淨額結算安排或類似協議，因此採納本修訂對本集團的財務報表並無影響。

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。

香港財務報告準則第10號及12號 以及香港會計準則第27號 (修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—衍生工具更替及對沖會計 之延續 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度生效

³ 尚未確定強制性生效日期，但可採納

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度生效(惟少數例外情況除外)

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度生效

3. 呈報貨幣變動

本集團出售Master Base Limited及其附屬公司後，本集團綜合財務報表更多交易及結餘以人民幣(「人民幣」)計值。本公司董事認為採用人民幣作為呈報貨幣對於反映本集團表現更為合適。本集團的資產及負債按報告期末的現行匯率換算為本集團呈報貨幣(即人民幣)，而收支則按年內平均匯率換算。

本集團於一九九六年開始追溯應用呈報貨幣變動，乃因於任何較早日期獲取財務資料並不可行。該等綜合財務報表所呈列比較數字已因應呈報貨幣改為人民幣而重列。

4. 分部資料

本集團設立七個(二零一二年：七個)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：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	持續業務				已終止業務				小計	總額
	物業發展	物業投資	物業管理	小計	證券及 電子產品	提供 商品投資	貸款融資	酒店營運		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可報告分部收益										
外界收益	376,472	9,194	11,747	397,413	76,115	-	-	173,789	249,904	647,317
分部間收益	-	-	-	-	-	-	-	1,252	1,252	1,252
	<u>376,472</u>	<u>9,194</u>	<u>11,747</u>	<u>397,413</u>	<u>76,115</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>175,041</u>	<u>251,156</u>	<u>648,569</u>
可報告分部虧損	<u>(186,378)</u>	<u>(15,275)</u>	<u>(922)</u>	<u>(202,575)</u>	<u>(4,134)</u>	<u>(772)</u>	<u>(12)</u>	<u>(23,770)</u>	<u>(28,688)</u>	<u>(231,263)</u>
一撥回持作出售已竣工物業之減值虧損	17,767	-	-	17,767	-	-	-	-	-	17,767
一物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	(1,545)	-	-	(17,084)	(18,629)	(18,629)
一租賃土地及土地使用權攤銷	-	-	-	-	(84)	-	-	(13,194)	(13,278)	(13,278)
一營業稅及其他徵費	(14,880)	(1,681)	(581)	(17,142)	-	-	-	(9,957)	(9,957)	(27,099)
一分銷成本	(35,100)	-	(455)	(35,555)	(2,479)	-	-	-	(2,479)	(38,034)
一已付補償	(7,750)	(10,144)	-	(17,894)	-	-	-	-	-	(17,894)
一遞延產品開發成本攤銷	-	-	-	-	(154)	-	-	-	(154)	(154)
一持作出售之已竣工物業及發展中物業減值虧損	(171,584)	-	-	(171,584)	-	-	-	-	-	(171,584)
一投資物業公平值變動	-	(13,683)	-	(13,683)	-	-	-	-	-	(13,683)
一融資成本	(11,156)	-	-	(11,156)	-	-	-	(37,279)	(37,279)	(48,435)

於二零一三年十二月三十一日

	持續業務			已終止業務		總額
	物業發展	物業投資	物業管理	小計	經營酒店	
	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
可報告分部資產	1,921,832	1,184,771	4,112	3,110,715	1,376,168	4,486,883
年內添置之非流動分部資產	-	702,683	-	702,683	6,401	709,084
可報告分部負債	<u>(602,317)</u>	<u>(310,401)</u>	<u>(4,184)</u>	<u>(916,902)</u>	<u>(631,885)</u>	<u>(1,548,787)</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	持繼業務				已終止業務					總額 人民幣千元 (重列)
	物業發展 人民幣千元 (重列)	物業投資 人民幣千元 (重列)	物業管理 人民幣千元 (重列)	小計 人民幣千元 (重列)	電子產品 人民幣千元 (重列)	證券及 商品投資 人民幣千元 (重列)	提供 貸款融資 人民幣千元 (重列)	經營酒店 人民幣千元 (重列)	小計 人民幣千元 (重列)	
可報告分部收益										
外界收益	411,003	14,225	12,705	437,933	243,763	-	-	150,561	394,324	832,257
分部間收益	-	8	-	8	-	-	-	2,952	2,952	2,960
	<u>411,003</u>	<u>14,233</u>	<u>12,705</u>	<u>437,941</u>	<u>243,763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>153,513</u>	<u>397,276</u>	<u>835,217</u>
可報告分部溢利/(虧損)	<u>(417,176)</u>	<u>(44,106)</u>	<u>5,332</u>	<u>(455,950)</u>	<u>4,132</u>	<u>(1,293)</u>	<u>(11)</u>	<u>(33,617)</u>	<u>(30,789)</u>	<u>(486,739)</u>
—物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	(4,226)	-	-	(44,825)	(49,051)	(49,051)
—租賃土地及土地使用權 攤銷	-	-	-	-	(50)	-	-	(28,788)	(28,838)	(28,838)
—營業稅及其他徵費	(22,756)	(2,545)	(793)	(26,094)	-	-	-	(8,815)	(8,815)	(34,909)
—分銷成本	(40,576)	-	(432)	(41,008)	(5,269)	-	-	-	(5,269)	(46,277)
—遞延產品開發成本攤銷	-	-	-	-	(454)	-	-	-	(454)	(454)
—持作出售之已竣工物業及 發展中物業減值虧損	(361,225)	-	-	(361,225)	-	-	-	-	-	(361,225)
—投資物業公平值變動	-	(3,586)	-	(3,586)	-	-	-	-	-	(3,586)
—出售投資物業收益	-	(26,445)	-	(26,445)	-	-	-	-	-	(26,445)
—重估樓宇公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	49,359	49,359	49,359
—融資成本	-	-	-	-	-	-	-	(37,908)	(37,908)	(37,908)

於二零一二年十二月三十一日

	持繼業務				已終止業務					總額 人民幣千元 (重列)
	物業發展 人民幣千元 (重列)	物業投資 人民幣千元 (重列)	物業管理 人民幣千元 (重列)	小計 人民幣千元 (重列)	電子產品 人民幣千元 (重列)	證券及 商品投資 人民幣千元 (重列)	提供 貸款融資 人民幣千元 (重列)	經營酒店 人民幣千元 (重列)	小計 人民幣千元 (重列)	
可報告分部資產										
年內添置之非流動分部資產	1,649,348	351,569	8,064	2,008,981	109,249	3,411	-	1,408,215	1,520,875	3,529,856
	-	36,100	-	36,100	2,003	-	-	10,589	12,592	48,692
可報告分部負債	<u>(481,734)</u>	<u>(98,049)</u>	<u>(6,474)</u>	<u>(586,257)</u>	<u>(46,516)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(690,131)</u>	<u>(736,647)</u>	<u>(1,322,904)</u>

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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
收益		
可報告分部總收益	397,413	437,941
分部間收益抵銷	—	(8)
綜合收益	<u>397,413</u>	<u>437,933</u>
虧損		
可報告分部虧損	(202,575)	(455,950)
分部間溢利抵銷	—	1,311
可報告分部來自本集團外界客戶的虧損	(202,575)	(454,639)
經營租賃支出	(3,178)	(4,854)
出售可供出售金融資產之虧損	—	(329)
衍生金融工具公平值變動	(84,906)	(55,945)
分佔聯營公司虧損	(19,051)	(7,448)
已終止業務	9,597	(52,596)
出售附屬公司之收益	153,418	—
議價收購附屬公司之收益	27,544	—
融資成本	(150,613)	(140,882)
未分配開支	(71,490)	(63,365)
未分配收入	34,653	33,647
年度虧損	(306,601)	(746,411)
所得稅抵免	48,933	133,038
年度虧損	<u>(257,668)</u>	<u>(613,373)</u>
可報告分部資產	3,110,715	3,529,856
分類為持作出售之資產	1,382,365	1,829,558
公司資產	1,400,267	1,511,359
集團資產	<u>5,893,347</u>	<u>6,870,773</u>
可報告分部負債	(916,902)	(1,322,904)
分類為持作出售之資產的相關負債	(829,494)	(1,319,322)
公司負債	(3,902,449)	(3,530,832)
集團負債	<u>(5,648,845)</u>	<u>(6,173,058)</u>

截至二零一三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% (二零一二年：無)。

本集團來自外界客戶之收益及其非流動資產(不包括金融工具及於聯營公司之權益)分為以下地區：

來自外界客戶之收益：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
持續業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	195	313
中國內地	397,218	437,620
	<u>397,413</u>	<u>437,933</u>
已終止業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	4,066	20,515
北美洲(附註(b))	11,280	38,368
歐洲(附註(c))	5,996	14,770
日本	52,138	161,248
中國內地	174,202	151,617
其他(附註(d))	2,222	7,806
	<u>249,904</u>	<u>394,324</u>
總計	<u>647,317</u>	<u>832,257</u>
非流動資產：		
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
持續業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	14,272	15,235
中國內地	1,030,389	341,854
	<u>1,044,661</u>	<u>357,089</u>
已終止業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	–	29,723
中國內地	1,349,317	1,406,283
	<u>1,349,317</u>	<u>1,436,006</u>
總計	<u>2,393,978</u>	<u>1,793,095</u>

附註：

- (a) 業務所在地乃根據中央管理層位處所在釐定。
- (b) 主要包括美利堅合眾國(「美國」)及加拿大。
- (c) 主要包括英國、法國、德國及歐洲大陸。
- (d) 主要包括台灣、韓國及亞洲其他地區。

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。非流動資產所在地理位置乃以資產之實際位置為基準。

5. 收益

來自有關業務之收益亦即本集團營業額。年內確認之本集團來自主要業務之收益如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
持續業務		
銷售物業	376,472	411,003
投資物業之租金收入總額	9,194	14,225
分租租賃資產之租金收入	10,259	10,926
物業管理費	1,488	1,779
總計	<u>397,413</u>	<u>437,933</u>

6. 其他收益及收入淨額

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
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	952	1,090
給予聯營公司貸款之利息收入	7,475	22,138
壞賬收回	4,424	7,534
賣方之補償	-	130
撤銷應付款項	8,708	-
應收聯營公司管理費收入	12,117	-
撥回持作出售已竣工物業之減值虧損	17,767	-
應付賬款超額撥備	2,404	-
其他	3,408	62
	<u>57,255</u>	<u>30,954</u>
其他收入淨額		
匯兌收益，淨額	4,692	2,365
	<u>61,947</u>	<u>33,319</u>

7. 融資成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
持續業務		
銀行借貸之利息總額	53,613	53,795
減：資本化為發展中物業之金額(附註(b))	36,404	47,254
資本化為投資物業之金額(附註(a))	1,982	—
	<u>15,227</u>	<u>6,541</u>
銀行借貸之利息淨額	15,227	6,541
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	15,651	16,632
可換股票據之利息	119,735	117,709
	<u>150,613</u>	<u>140,882</u>

附註：

(a) 借貸成本按年利率7.71%資本化。

(b) 借貸成本按年利率6.19%至12.69% (二零一二年：7.41%至8.3%)資本化。

8. 除所得稅前虧損

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
持續業務		
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：		
已售物業成本	343,093	393,017
物業管理成本	11,603	6,130
營業稅及其他徵費(附註(b))	17,141	26,093
物業、廠房及設備折舊(附註(a))		
— 自有資產	6,687	14,674
土地及樓宇之經營租賃支出	3,178	4,854
核數師酬金	1,054	1,061
已確認應收賬款減值撥備	367	1,500
撇銷物業、廠房及設備之虧損	—	226
投資物業租金收入減直接開支(附註(c))	(9,194)	(14,225)
	<u>(9,194)</u>	<u>(14,225)</u>

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約人民幣零元及人民幣6,687,000元(二零一二年：約人民幣11,701,000元及人民幣2,973,000元)已分別計入分銷成本及行政費用。

(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%

(c) 投資物業租金收入

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，投資物業並無直接開支。

9. 所得稅抵免

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
持續業務		
即期稅項		
中國—企業所得稅		
—本年度稅項	27,871	66,275
—以往年度撥備不足/(超額撥備)	632	(8,117)
	<u>28,503</u>	<u>58,158</u>
中國—土地增值稅		
—本年度	(8,206)	84,704
—以往年度撥備不足/(超額撥備)	858	(64,665)
	<u>(7,348)</u>	<u>20,039</u>
遞延稅項		
—本年度	(70,071)	(211,206)
—以往年度超額撥備	(17)	(29)
	<u>(70,088)</u>	<u>(211,235)</u>
所得稅抵免總額	<u>(48,933)</u>	<u>(133,038)</u>

稅項抵免與按適用稅率計算會計虧損之對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
除稅前虧損	<u>(316,198)</u>	<u>(693,815)</u>
按香港利得稅稅率16.5%徵收之所得稅	(52,172)	(114,480)
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	(28,073)	(43,993)
以往年度撥備不足／(超額撥備)	1,473	(72,811)
毋須繳稅收益之稅務影響	(37,733)	(1,882)
不可扣稅開支之稅務影響	82,419	63,677
未撥備暫時差額之稅務影響	4,971	23,353
年內使用以往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(9,031)	42
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	2,862	2,235
中國土地增值稅	(17,461)	84,704
中國土地增值稅之影響	4,365	17,799
投資物業公平值變動產生的土地增值稅	-	(91,234)
其他	(553)	(448)
所得稅抵免	<u>(48,933)</u>	<u>(133,038)</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16.5%(二零一二年：16.5%)之稅率撥備。海外溢利之稅款根據本年度之估計應課稅溢利，按本集團營運所在國家之現行稅率計算。

本集團就中國內地業務作出之所得稅撥備乃根據本年度估計應課稅溢利，在現行法例、詮釋及慣例基礎下按25%(二零一二年：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%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。於二零一三年十二月三十一日，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(二零一二年：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二零一三年十二月三十一日期間賺獲之盈利。

10. 已終止業務

Master Base Group

本集團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。二零一三年五月三十一日完成出售事項，Master Base不再為本公司附屬公司，而Master Base附屬公司單獨進行的製造及銷售電子產品、買賣上市證券及商品投資及提供貸款融資等業務成為本集團已終止業務。

君譽酒店

本集團於二零一三年五月十六日訂立另一份協議出售所持廣州君譽酒店投資有限公司(「君譽酒店」)全部股權。君譽酒店所單獨進行的主要業務酒店營運成為本集團已終止業務。截至二零一三年十二月三十一日，出售事項尚未完成。根據協議條款，預期出售事項將於二零一四年第二季度完成。

年度已終止業務收益／(虧損)分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
年度Master Base Group虧損	(18,374)	(26,775)
年度君譽酒店溢利／(虧損)	4,989	(25,821)
出售Master Base Group收益(附註17)	<u>22,982</u>	<u>-</u>
已終止業務收益／(虧損)	<u><u>9,597</u></u>	<u><u>(52,596)</u></u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收入表所載列作已終止業務的Master Base Group及君譽酒店的業績如下：

	Master Base Group 人民幣千元	君譽酒店 人民幣千元	總額 人民幣千元
收益			
— 電子產品銷售	76,115	-	76,115
— 酒店營運收入	<u>-</u>	<u>173,789</u>	<u>173,789</u>
	76,115	173,789	249,904
銷售成本	<u>(61,896)</u>	<u>(124,878)</u>	<u>(186,774)</u>
毛利	14,219	48,911	63,130
其他收益及收入淨額	828	29,774	30,602
分銷成本	(2,479)	-	(2,479)
行政及其他經營開支	(24,604)	(39,716)	(64,320)
融資成本			
— 承兌票據之利息	(6,222)	-	(6,222)
— 銀行借貸之利息	<u>-</u>	<u>(37,279)</u>	<u>(37,279)</u>
除所得稅前(虧損)／溢利	(18,258)	1,690	(16,568)
所得稅(開支)／抵免	<u>(116)</u>	<u>3,299</u>	<u>3,183</u>
年度(虧損)／溢利	<u><u>(18,374)</u></u>	<u><u>4,989</u></u>	<u><u>(13,385)</u></u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度已終止業務除所得稅前虧損包括以下各項：

	Master Base		
	Group	君譽酒店	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：			
產品開發收入	(384)	-	(384)
諮詢費收入	-	(26,000)	(26,000)
建築商之補償	-	(2,472)	(2,472)
補償收入	(372)	-	(372)
分租租賃資產之租金收入	-	(976)	(976)
已售存貨成本	46,655	-	46,655
酒店營運成本	-	114,921	114,921
營業稅及其他徵費	-	9,957	9,957
物業、廠房及設備折舊			
— 自有資產	3,250	17,084	20,334
— 租賃資產	20	-	20
租賃土地及土地使用權攤銷	84	13,194	13,278
土地及樓宇之經營租賃支出	3,043	500	3,543
研發費用(包括資本化遞延產品開發成本之攤銷費用)	306	-	306
按公平值經損益入賬之金融資產之未變現虧損	757	-	757
滯銷存貨撥備	429	-	429
撤銷物業、廠房及設備之虧損	-	1,855	1,855
僱員成本			
— 工資及薪金	20,723	28,733	49,456
— 退休成本一定額供款計劃	1,580	5,806	7,386
	<u>3,392</u>	<u>(66,160)</u>	<u>(62,768)</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度已終止業務所得現金流量如下：

	Master Base		
	Group	君譽酒店	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營業務所得之現金淨額	3,809	20,604	24,413
投資業務所用之現金淨額	(394)	(6,223)	(6,617)
融資業務所用之現金淨額	(23)	(80,541)	(80,564)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>3,392</u>	<u>(66,160)</u>	<u>(62,768)</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收入表所載列作已終止業務的Master Base Group及君譽酒店的業績如下：

	Master Base Group 人民幣千元 (重列)	君譽酒店 人民幣千元 (重列)	總額 人民幣千元 (重列)
收益			
— 電子產品銷售	243,763	—	243,763
— 酒店營運收入	—	150,561	150,561
	<u>243,763</u>	<u>150,561</u>	<u>394,324</u>
銷售成本	(193,789)	(120,735)	(314,524)
毛利	49,974	29,826	79,800
其他收益及收入淨額	1,355	16,049	17,404
重估樓宇公平值變動	—	49,359	49,359
分銷成本	(5,269)	—	(5,269)
行政及其他經營開支	(57,162)	(85,808)	(142,970)
融資成本			
— 承兌票據之利息	(14,462)	—	(14,462)
— 銀行借貸之利息	—	(37,908)	(37,908)
	<u>(25,564)</u>	<u>(28,482)</u>	<u>(54,046)</u>
除所得稅前虧損	(25,564)	(28,482)	(54,046)
所得稅(開支)/抵免	(1,211)	2,661	1,450
	<u>(26,775)</u>	<u>(25,821)</u>	<u>(52,596)</u>
年度虧損	<u>(26,775)</u>	<u>(25,821)</u>	<u>(52,596)</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度已終止業務除所得稅前虧損包括以下各項：

	Master Base Group 人民幣千元 (重列)	君譽酒店 人民幣千元 (重列)	總額 人民幣千元 (重列)
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：			
產品開發收入	(841)	-	(841)
諮詢費收入	-	(15,000)	(15,000)
分租租賃資產之租金收入	-	(953)	(953)
建築商之補償	-	(130)	(130)
補償收入	(354)	-	(354)
已售存貨成本	151,025	-	151,025
酒店營運成本	-	111,920	111,920
營業稅及其他徵費	-	8,815	8,815
物業、廠房及設備折舊			
— 自有資產	8,062	44,825	52,887
— 租賃資產	47	-	47
租賃土地及土地使用權攤銷	202	28,788	28,990
土地及樓宇之經營租賃支出	6,527	500	7,027
研發費用(包括資本化遞延產品開發成本之攤銷費用)	758	-	758
按公平值經損益入賬之金融資產之未變現虧損	1,291	-	1,291
滯銷存貨撥備	1,328	-	1,328
僱員成本			
— 工資及薪金	56,097	25,107	81,204
— 退休成本一定額供款計劃	4,009	6,388	10,397
	<u>4,009</u>	<u>6,388</u>	<u>10,397</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度已終止業務所得現金流量如下：

	Master Base Group 人民幣千元 (重列)	君譽酒店 人民幣千元 (重列)	總額 人民幣千元 (重列)
經營業務(所用)／所得之現金淨額	(2,285)	1,365	(920)
投資業務(所用)／所得之現金淨額	(1,738)	39,507	37,769
融資業務所用之現金淨額	(24)	(33,574)	(33,598)
	<u>(4,047)</u>	<u>7,298</u>	<u>3,251</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<u>(4,047)</u>	<u>7,298</u>	<u>3,251</u>

11. 每股盈利／虧損

每股基本盈利／(虧損)

持續及已終止業務每股虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損約人民幣237,999,000元(二零一二年：虧損約人民幣544,708,000元)及年內已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一二年：3,056,755,780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247,596,000元(二零一二年：虧損約人民幣492,112,000元)及年內已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一二年：3,056,755,780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約人民幣9,597,000元(二零一二年：虧損約人民幣52,596,000元)及已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一二年：3,056,755,780股)計算。

每股攤薄盈利／(虧損)

由於轉換可換股票據具有反攤薄影響，故並無呈列截至二零一二年十二月三十一日止年度已終止業務及截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度持續業務之每股攤薄虧損。

已終止業務的每股攤薄盈利基於下列數據計算：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>9,597</u>	<u>(52,596)</u>
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
已發行普通股加權平均數	<u>3,228,682</u>	3,056,756
就可換股票據調整	<u>8,412,939</u>	<u>8,412,939</u>
已發行普通股加權平均數(攤薄)	<u>11,641,621</u>	<u>11,469,695</u>
已終止業務每股攤薄盈利	<u>0.082港仙</u>	<u>不適用</u>

12. 應收賬款—本集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
應收賬款	2,890	30,953
減：已確認應收賬款減值撥備	<u>(1,867)</u>	<u>(1,756)</u>
應收賬款—淨值	<u>1,023</u>	<u>29,197</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。

二零一三年十二月三十一日，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。

二零一二年十二月三十一日，應收賬款指應收投資物業租金收入和銷售物業及電子產品。所得款項根據相關租約及買賣協議條款收取，惟銷售電子產品會授予客戶介乎30日至90日之信貸期。

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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
於年初	1,756	327
滙兌調整	(4)	(3)
撥回減值	-	(68)
已確認應收賬款之減值撥備	367	1,500
出售附屬公司	<u>(252)</u>	<u>-</u>
於年末	<u>1,867</u>	<u>1,756</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。二零一三年十二月三十一日，本集團按個別基準確定應收賬款人民幣1,867,000元(二零一二年：人民幣1,756,000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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
0至90日	803	27,674
91至180日	148	1,338
181至365日	72	151
超過365日	-	34
	<u>1,023</u>	<u>29,197</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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
並無逾期	-	15,679
逾期30日以下	400	12,969
逾期31至60日	403	366
逾期61至90日	-	148
逾期超過90日	220	35
	<u>1,023</u>	<u>29,197</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。

二零一三年十二月三十一日，本集團大部分應收賬款均以人民幣(二零一二年：港元、美元及人民幣)計值，並無就應收賬款收取利息。

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
按金	5,966	8,990
預付款項	4,064	9,483
其他應收款項(附註(a))	460,365	835,906
	<u>470,395</u>	<u>854,379</u>

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項包括Talent Trend Holdings Limited（「Talent Trend」）根據有關本集團收購Talent Central Limited之買賣協議而應補償之金額人民幣73,000,000元（二零一二年：人民幣380,000,000元）。Talent Trend通過撤銷向本集團出售Neo Bloom Limited的代價結清人民幣307,000,000元。

二零一三年十二月三十一日，其他應收款項約人民幣零元（二零一二年：人民幣366,069,000元）為應收聯營公司款項，其中約人民幣零元（二零一二年：人民幣334,443,000元）為無抵押，按每年5%計息，且可於二零一三年十二月三十一日還款。於本年度，本集團與聯營公司訂立協議，雙方協定延期至3年內償還。

二零一三年十二月，本集團註銷面值337百萬港元的可換股票據而完成出售附屬公司海南宏倫置業有限公司。本集團其後於二零一四年一月十五日註銷可換股票據，因此截至二零一三年十二月三十一日錄得應收款項人民幣230.8百萬元，該金額隨後會以可換股票據等值賬面值撤銷。

14. 分類為持作出售之資產／分類為持作出售之資產的相關負債

天鵝灣集團

本集團於二零一二年十二月二十日訂立協議出售所持海南白馬天鵝灣置業有限公司（「天鵝灣」）的全部股權。出售詳情載於同日刊發的公告。本集團於二零一三年五月完成出售。

海南宏倫

本集團於二零一三年一月二十五日訂立另一份協議出售所持海南宏倫置業有限公司（「海南宏倫」）的全部股權。出售詳情載於二零一三年三月二十一日的通函。本集團於二零一三年十二月完成出售事項。

君譽酒店

本集團於二零一三年五月十六日訂立另一份協議出售所持廣州君譽酒店投資有限公司（「君譽酒店」）全部股權。君譽酒店所單獨進行的主要業務酒店營運成為本集團已終止業務。出售詳情載於二零一三年六月二十六日的通函。截至二零一三年十二月三十一日，出售事項尚未完成。

預期十二個月內出售股權並完成股權轉讓的天鵝灣集團、海南宏倫及君譽酒店的資產與負債分類為持作出售的出售組別，並於綜合財政狀況表中獨立呈列。

分類為持作出售的天鵝灣集團、海南宏倫及君譽酒店資產與負債的主要類別如下：

	二零一三年 君譽酒店 人民幣千元	二零一二年 天鵝灣集團 及海南宏倫 人民幣千元 (重列)
物業、廠房及設備	471,678	25,713
租賃土地及土地使用權	877,639	—
發展中物業	—	815,882
持作出售之已竣工物業	—	509,296
存貨	1,300	—
應收賬款	5,029	—
來自集團公司之應收賬款	153	—
預付款項、按金及其他應收款項	2,844	311,636
應收集團公司款項	616,447	57,878
可退回稅項	—	5,357
受限制現金	—	148,006
現金及現金等價物	23,875	13,668
	1,998,965	1,887,436
減：綜合賬目對銷的應收集團公司款項	(616,600)	(57,878)
分類為持作出售之資產總額	1,382,365	1,829,558
應計費用、已收按金及其他應付款項	(84,831)	(514,004)
應付賬款	(2,918)	(155,974)
應付集團公司款項	(310,334)	(95,937)
銀行貸款	(544,365)	(540,000)
遞延稅項負債	(197,380)	(104,002)
稅項撥備	—	(5,342)
	(1,139,828)	(1,415,259)
減：綜合賬目對銷的應付集團公司款項	310,334	95,937
分類為持作出售之負債總額	(829,494)	(1,319,322)
分類為持作出售之資產淨額	552,871	510,236

附註：

- (a) 銀行借貸按中國人民銀行規定金融機構的基準貸款利率計息。每年重新定息一次。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日，分類為持作出售之資產所涉的全部發展中物業已抵押作為本集團獲授銀行借貸人民幣320,000,000元的抵押品。

- (c) 於二零一二年十二月三十一日，分類為持作出售之資產所涉的全部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220,000,000元的抵押品。
- (d) 於二零一三年十二月三十一日，物業、廠房及設備和租賃土地及土地使用權分別人民幣468,791,000元及人民幣877,639,000元已抵押作為本集團獲授銀行借貸人民幣544,365,000元的抵押品。
- (e) 於二零一三年十二月三十一日，銀行借貸之實際利率(亦相等於訂約利率)介乎6.6厘至6.84厘，並由物業、廠房及設備和租賃土地及土地使用權作抵押。

於二零一二年十二月三十一日，銀行借貸之實際利率(亦相等於訂約利率)介乎7.64厘至11.4厘，並由分類為持作出售之資產所涉的全部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，銀行借貸之公平值與其賬面值相若，原因為貼現影響並不重大或銀行借貸按浮動利率計息。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日，所有銀行借貸均以人民幣計值。

15. 應付賬款—本集團

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
0至90日	—	32,084
91至180日	—	1,353
超過365日	—	13,861
	<u>—</u>	<u>47,298</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。

16. 應計費用及其他應付款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重列)
已收按金(附註(a))	713,341	60,675
客戶預付款	274,669	112,339
應計費用	117,324	69,392
其他應付款項(附註(b))	360,687	549,518
	<u>1,466,021</u>	<u>791,924</u>

附註：

- (a) 二零一三年十二月三十一日，已收按金包括約人民幣707,580,000元(二零一二年：人民幣50,000,000元)之出售附屬公司所收按金。
- (b) 二零一三年十二月三十一日，其他應付款項包括約人民幣339,657,000元(二零一二年：人民幣309,982,000元)之應付聯營公司款項，為無抵押、免息且無還款期。

17. 出售附屬公司

Master Base Group

本集團於二零一三年五月三十一日以代價200,000港元(相當於人民幣156,000元)出售全資附屬公司Master Base。出售Master Base的收益約人民幣22,982,000元於綜合損益及其他全面收入表確認。出售Master Base及其附屬公司的影響概述如下：

所出售負債淨額：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	50,122
租賃土地及土地使用權	6,697
遞延產品開發成本	264
按公平值經損益入賬之金融資產	2,411
存貨	18,059
應收賬款及應收票據	10,492
預付款項、按金及其他應收款項	5,897
現金及現金等價物	27,953
應付賬款	(17,051)
應計費用、已收按金及其他應付款項	(20,055)
稅項撥備	(555)
融資租賃承擔	(175)
長期服務金撥備	(1,440)
承兌票據	(141,067)
遞延稅項負債	(4,303)
	<hr/>
	(62,751)
出售附屬公司時重新分類匯兌差額	39,925
	<hr/>
	(22,826)
出售已終止業務收益(附註10)	22,982
	<hr/>
以現金償付的總代價	156
	<hr/> <hr/>

出售附屬公司後，先前於權益確認的相關物業重估儲備轉至累計虧損。

天鵝灣集團

本集團於二零一三年五月三十日以代價人民幣85,100,000元出售海南白馬天鵝灣置業有限公司(「天鵝灣」)及其附屬公司。出售天鵝灣集團的收益約人民幣11,736,000元於綜合損益及其他全面收入表確認。出售附屬公司的影響概述如下：

所出售資產淨值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	27,894
發展中物業	850,537
預付款項、按金及其他應收款項	391,700
現金及現金等價物	6,099
受限制現金	7,774
可退回稅項	6,906
應付賬款	(3,384)
應計費用、已收按金及其他應付款項	(648,244)
銀行借款	(255,200)
遞延稅項負債	(90,794)
非控股權益	(219,966)
	<hr/>
	73,322
出售直接應佔成本	42
	<hr/>
	73,364
出售附屬公司收益	11,736
	<hr/>
以現金償付的總代價	<u>85,100</u>

海南宏倫

本集團於二零一三年十二月二十五日按代價(以註銷賬面值人民幣230,750,000元的可換股票據的方式支付)出售海南宏倫置業有限公司(「宏倫」)及其附屬公司。出售宏倫的收益約人民幣141,682,000元於綜合損益及其他全面收入表確認。出售附屬公司的影響概述如下：

所出售資產淨值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	557
持作出售之已竣工物業	336,123
應收賬款	1,648
預付款項、按金及其他應收款項	84,782
現金及現金等價物	9,965
受限制現金	15,298
可退回稅項	1,370
應付賬款	(51,905)
應計費用、已收按金及其他應付款項	(247,909)
應付稅項	(1,276)
遞延稅項負債	(7,723)
非控股權益	(51,862)
	<hr/>
	89,068
出售附屬公司收益	141,682
	<hr/>
以註銷可換股票據的方式償付的總代價	<u>230,750</u>

18. 收購附屬公司

二零一三年十一月十八日，本集團收購賣方所持Neo Bloom Limited(「Neo Bloom」)全部股權，總代價人民幣307,000,000元以應收款項抵銷。是次收購以收購法入賬。Neo Bloom及其附屬公司(「Neo Bloom集團」)從事投資控股、提供清潔服務業務及物業投資。

Neo Bloom及其附屬公司於收購日期所收購資產及所確認負債如下：

	人民幣千元
廠房及設備	141
投資物業	678,984
可供出售金融資產	500
其他應收款項	48,394
作短期融資的有抵押定期存款	98,000
現金及銀行等價物	1,804
應計費用及其他應付款項	(55,637)
銀行借款	(192,120)
其他無抵押借款	(118,227)
遞延稅項負債	(127,295)
	<hr/>
	334,544
	<hr/>

來自收購之議價購買收益：

人民幣千元

以應收款項抵銷	307,000
減：所收購資產淨值	<u>(334,544)</u>
來自收購之議價購買收益	<u>(27,544)</u>

收購有關成本人民幣1,276,000元從已轉移代價扣除，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度在綜合損益及其他全面收入表之「行政及其他經營開支」確認為開支。

議價購買收益乃Neo Bloom集團可識別資產及負債之公平值超過收購成本部分。二零一三年十一月十八日至二零一三年十二月三十一日，Neo Bloom集團並無為本集團貢獻收益。Neo Bloom集團於二零一三年十一月十八日至二零一三年十二月三十一日之虧損約為人民幣887,000元。

倘該等業務合併於二零一三年一月一日生效，Neo Bloom集團來自持續業務之收益為人民幣4,800,000元，而來自持續業務之年度溢利為人民幣20,510,000元。本集團董事認為，該等「備考」數字代表對Neo Bloom集團年度表現之概約計量，並為未來期間之比較提供參考。

收購產生之現金流入淨額：

人民幣千元

所收購現金及銀行結餘	<u>1,804</u>
------------	--------------

末期股息

董事會不建議派付任何末期股息(二零一二年：無)。

業務及財務回顧

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，本公司完成收購Talent Central Limited，該公司透過旗下附屬公司從Talent Trend Holdings Limited(「Talent Trend」)獲得中國多項房地產項目之權益(「原收購事項」)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)重組了若干業務及項目，務求精簡業務，轉而偏重中國一線城市的物業業務。

為降低所面臨海南省住宅業的風險，本集團分別於二零一三年五月及二零一三年十二月出售海南白馬天鵝灣置業有限公司及海南宏倫置業有限公司。此外，本集團於二零一三年五月出售附屬公司Master Base Limited後，結束電子產品營運、買賣商品及上市證券業務，亦不提供貸款融資。

由於市場競爭加劇，本集團於二零一三年五月訂立協議出售廣州君譽酒店投資有限公司(主要資產為廣州天河新天希爾頓酒店)，以集中本集團房地產業務資源。根據協議條款，預計於二零一四年第二季度完成出售事項。

二零一三年十一月，本集團從Talent Trend收購Neo Bloom Limited的全部股權，藉此收購一幢兩層商業鞋子專賣批發商城(含三層地下室)。該物業位於廣州荔灣區商業中心站西鞋城。站西鞋城是廣州最悠久最大的鞋子批發市場之一，批發商城林立，出售各種類型的鞋子、鞋材和鞋類配件。該物業已取得廣州三舊改造工作辦公室發出的重建許可，獲准重建為一幢十層的綜合大樓(含三層地下室)，總面積約35,600平方米。該物業的建築面積約11,300平方米及9,800平方米分別用於商業及辦公用途。

上述重組事項完成後，本集團在中國廣州從事(i)房地產開發；(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

往年，董事將港元(「港元」)作為本公司呈報貨幣。多項重組完成後，以人民幣(「人民幣」)計值的交易及結餘成為財務報表更為重要的部分，因此本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表開始追溯將呈報貨幣由港元轉為人民幣。

收益及毛利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的收益及毛利分別為人民幣397.4百萬元(二零一二年：人民幣437.9百萬元)及人民幣25.6百萬元(二零一二年：人民幣12.7百萬元)。

年內，物業開發業務錄得收益人民幣376.5百萬元(二零一二年：人民幣411.0百萬元)，其中人民幣210.0百萬元來自出售譽海灣項目公司完成日期前持續交

付海口譽海灣住宅單位及車位，而人民幣166.5百萬元來自出售廣州上譽花園及南湖山莊第一期所剩若干別墅及車位。

本集團投資物業及車位租金收入減至人民幣9.2百萬元(二零一二年：人民幣14.2百萬元)，是由於二零一二年初出售東鳴軒的大部分商業單位且天倫花園空置商業單位增加所致。

本集團於二零一二年四月開展物業管理業務，本年度錄得收益人民幣11.7百萬元(二零一二年：人民幣12.7百萬元)。其中，分租收入人民幣10.3百萬元來自租用物業的租戶，而該等物業最終由本集團於二零一三年十一月收購。

於二零一三年，物業開發、投資及管理業務錄得毛利人民幣25.6百萬元，整體毛利率為6.4%，而2012年則分別為人民幣12.7百萬元及2.9%。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，譽海灣交付住宅單位及上譽花園和南湖山莊第一期銷售剩餘別墅及車位僅錄得微薄的毛利率。

分銷成本

年內，分銷成本為人民幣35.6百萬元(二零一二年：人民幣40.9百萬元)，其中人民幣17.1百萬元及人民幣17.7百萬元分別來自海南項目及廣州新天半山的營銷活動。於二零一二年，大部分分銷成本與海南項目有關。

行政及其他經營開支

年內錄得行政及其他經營開支總額人民幣109.3百萬元(二零一二年：人民幣103.1百萬元)，是由於年內(其中包括)多個項目及須予公佈交易所用的法律、補償及專業開支增加所致，惟被薪酬福利開支、租金費用、業務招待費及雜項開支減少所抵銷。

出售附屬公司收益

海南白馬天鵝灣置業有限公司以現金代價約人民幣85,100,000元出售，錄得收益人民幣11.7百萬元。此外，通過註銷Talent Trend所持面值337,000,000港元之可換股票據出售海南宏倫置業有限公司，錄得收益人民幣141.7百萬元。

議價購買附屬公司收益

二零一三年九月，本集團與Talent Trend訂立協議收購Neo Bloom Limited的全部股權。本集團已參考(其中包括)二零一三年七月三十一日之項目公司未經審

核資產淨值記賬代價人民幣307,000,000元，且已由所持投資物業價值調整。該收購項目於二零一三年十一月完成，錄得收益人民幣27.5百萬元。

物業組合之減值虧損及公平值變動

投資物業方面，廣州投資物業組合於二零一三年錄得重估虧絀淨額人民幣13.7百萬元(二零一二年：人民幣3.6百萬元)；而住宅物業方面，中國政府及地方部門紛紛出台緊縮措施遏制近年價格飆升。該等措施抑制大型豪華住宅物業進一步提價。考慮到市況、預售進度、進一步產生的開發成本及最新重估情況，本集團主要就二零一三年發展中物業的成本撥備減值虧損合共人民幣171.6百萬元(二零一二年：人民幣361.2百萬元)。上述重估由獨立專業之合資格估值師作出。

衍生金融工具之公平值變動

根據適用會計準則，本公司就原收購事項發行的可換股票據衍生工具部分之公平值須重新計量。本公司於到期日前贖回可換股票據的權利指該衍生工具部分，其公平值會隨到期日前的未屆滿期、未贖回面值與本公司股價及波幅而變化，獨立專業之合資格估值師重估後，年內錄得公平值虧絀人民幣84.9百萬元(二零一二年：人民幣55.9百萬元)。

分佔一間聯營公司之虧損

我們與新鴻基地產集團合作進行廣州市天河區CBD林和村重建項目。「峻林」為該項目的高端住宅。自二零一二年十二月開展預售起，營銷與行政開支隨即增加。我們已啟動兩期預售項目且取得可喜的成績。本集團擁有該項目公司30%權益，於二零一三年的應佔虧損為人民幣19.1百萬元(二零一二年：人民幣7.4百萬元)。

融資成本

為原收購事項而發行的可換股票據的估算融資成本合共人民幣119.7百萬元(二零一二年：人民幣117.7百萬元)，而銀行及其他借款的融資成本(資本化前)保持人民幣69.3百萬元(二零一二年：人民幣70.4百萬元)的相對穩定水平。

期間已終止業務收益／虧損

根據適用會計準則，酒店營運、電子產品營運、買賣商品及上市證券以及提供貸款融資的業績於綜合損益及其他全面收入表分類及列為單獨項目。

酒店營運

儘管中國市場競爭激烈，加上國家習主席抵制腐敗與奢侈消費活動盛行，本公司及本集團管理層於二零一三年致力提高業績。本集團取得總收益合共人民幣173.8百萬元(二零一二年：人民幣150.6百萬元)，分別來自房租、餐飲(「餐飲」)及其他配套服務。每間客房每晚均價保持約人民幣805元(二零一二年：每間客房每晚人民幣787元)的穩定水平，平均入住率由二零一二年的55%增至二零一三年的68%。客房及餐飲所得總收益分別增加約24%及2%。二零一三年錄得毛利人民幣48.9百萬元(二零一二年：人民幣29.8百萬元)。折舊並攤銷開支人民幣30.3百萬元後，錄得融資成本人民幣37.3百萬元、一次性雜項收入人民幣26百萬元及稅後收益人民幣5.0百萬元(二零一二年：虧損人民幣25.8百萬元)。

本集團同意出售廣州天河新天希爾頓酒店項目公司之全部股權，取得首期現金代價約人民幣1,015,000,000元。截至本公佈日期，本集團收到三期首期代價合共約人民幣812,000,000元。該項出售產生收益或虧損將於二零一四年完成出售時列賬。有關該項出售的詳情載於本公司於二零一三年六月二十六日派發予股東的通函。

電子產品、股票及商品投資業務

中國製造業務環境仍具挑戰性。

完成出售前五個月期間，上述業務分部錄得收益、毛利率及稅後淨虧損分別為人民幣76.1百萬元、18.7%及人民幣18.3百萬元，而二零一二年分別為人民幣243.8百萬元、20.5%及人民幣26.8百萬元。

本集團於二零一三年五月完成出售製造業分部，取得現金代價200,000港元，並錄得出售收益人民幣23.0百萬元。

稅項

年內錄得稅項抵免淨額人民幣48.9百萬元(二零一二年：人民幣133.0百萬元)，主要是由於回撥物業組合重估虧絀所產生之原有遞延稅項所致。

本公司擁有人應佔期間虧損

因重組活動而錄得已終止業務及收購／出售附屬公司收益。隨著物業組合的減值虧損撥備減少，本公司擁有人應佔虧損由二零一二年的人民幣544.7百萬元大幅減至二零一三年的人民幣238.0百萬元。

前景

二零一三年是國際金融危機爆發後的第五年，雖然全球經濟復甦表現出好轉的跡象，但下半年市場恢復勢頭卻不如上半年強勁，是由於歐洲失業率居高不下、大市預期美國會較預期提早退出經濟刺激政策以及新興市場與發展中國家經濟增長放緩。

二零一四年，中國經濟保持相對較快增長，而全球經濟復蘇仍存在不確定因素。中央政府於中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會第二次會議公佈中國二零一四年經濟增長目標為7.5%左右。

預期房地產市場調控政策仍會持續實施，樓市將保持穩步發展趨勢。中央新領導層已表明房地產市場政策的新方向。若干舉措(包括加快實施徵收物業稅)或有短期收效，而土地改革、戶口改革、城市化及放寬一孩政策等多項一般政府舉措則會長期刺激物業需求。

倘整體經濟持續合理增長以及貨幣政策維持不變，預期未來一年房地產市場走勢將持續上揚。由於一、二線城市持續供不應求，而三、四線城市供應增加導致漲勢減緩，故市場差異會進一步加劇。

綜上所述，二零一四年中國房地產市場機遇與挑戰並存。在此形勢下，本集團將保持發展的緊迫感，由於出售新天半山、完成出售廣州天河新天希爾頓酒店以及若干低回報投資物業或有現金回籠，故本集團將有充足流動資金，實力亦會有所提升。本集團積極專注發展及物色商機，包括但不限於廣州市黃金地段的城市更新項目、後勤相關商用物業及住宅項目，致力在可見未來為股東帶來豐厚成果。

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣5,893.3百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣6,870.8百萬元)，由權益總額及負債總額(包括可換股票據及承兌票據)分別約人民幣244.5百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣697.7百萬元)及約人民幣5,648.8百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣6,173.1百萬元)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，可在未來合適業務投資良機出現時，提供所需資金。

本集團之借貸均以人民幣計值。銀行結餘及現金主要以港元、美元和人民幣結算。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無致使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

資本架構

於二零一零年十二月十日，本公司就收購事項發行本金額分別為3,100,000,000港元及160,000,000港元之可換股票據及承兌票據，作為一部分代價。本集團於二零一三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95.9% (二零一二年十二月三十一日：89.8%)。於二零一三年十二月三十一日，人民幣1,083.8百萬元(二零一二年：人民幣1,490.0百萬元)之銀行借貸(包括分類為持作出售之資產的相關負債的貸款)之利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動，而人民幣226.7百萬元(二零一二年：人民幣408.8百萬元)及人民幣119.4百萬元(二零一二年：人民幣8.2百萬元)之其他借貸則分別以固定利率計息及免息。

外匯風險

出售Master Base Limited後，本集團的收益與生產及採購成本主要以民幣結算。因此，本集團並無面對任何其他重大外匯風險。本公司的可換股票據均以港元結算。於綜合截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表時，分別採用平均匯率及收市匯率1.23327港元兌人民幣1元及1.27189港元兌人民幣1元。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團總額約為人民幣3,519.0百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣4,057.1百萬元)之若干資產(包括分類為持作出售之資產)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1,249.0百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,876.1百萬元)、持作出售之已竣工物業約人民幣29.6百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣550.4百萬元)投資物業約人民幣894百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣258.8百萬元)、物業、廠房及設備約人民幣468.8百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣481百萬元)及土地使用權約人民幣877.6百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣890.8百萬元)。

僱員人數及薪酬

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用約658名員工(二零一二年十二月三十一日：1,875名)，其中約658人駐中國內地及6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高水平的本集團企業管治，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。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則並遵守企業管治守則規定，惟以下偏離除外。

企業管治守則第A.2.1條

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

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。

企業管治守則第A.4.1條

根據企業管治守則，非執行董事應有固定任期，並須重選。

年內，本公司獨立非執行董事張仲良先生並非按固定任期獲委任，已於二零一三年一月三十一日辭任。二零一三年十二月三十一日，本公司三名獨立非執行董事盧偉雄先生、彭婉珊女士及陳之望先生之任期為兩年。根據本公司之公司細則，三分之一董事須於本公司每年股東週年大會輪席退任。董事會認為將採取足夠措施確保本公司之企業管治常規不比企業管治守則寬鬆。

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

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，並向董事會負責。審核委員會須定期與本集團之高級管理人員會面，以評估本集團採納之會計原則及慣例以及內部控制機制之成效，並審閱本集團之財務事項，包括審閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

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二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。鄭鄭會計師事務所有限公司就此執行的工作不屬於根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此鄭鄭會計師事務所有限公司並無對初步公佈作出任何核證。

於聯交所及本公司網站登載全年業績及二零一三年年報

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二零一三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
伍沛強

香港，二零一四年三月二十八日

於本公佈日期，董事會由執行董事伍沛強先生及尤孝飛先生，以及獨立非執行董事盧偉雄先生、彭婉珊女士及陳之望先生組成。