

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)

### 二零一四年中期業績公佈

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」)截至二零一四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 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
持續業務			
收益	5	11,423	220,929
銷售成本		(12,548)	(192,827)
毛(損)/利		(1,125)	28,102
其他收益及收入淨額	6	39,807	7,296
分銷成本		(5,886)	(18,249)
行政及其他經營開支		(73,465)	(37,294)
出售附屬公司收益	18	-	11,736
分佔一間聯營公司之虧損		(2,047)	(6,787)
持作出售之已落成物業的減值虧損		(113)	(609)
發展中物業減值虧損		(44,500)	-
投資物業之公平值變動		3,329	(3,500)
衍生金融工具之公平值變動	17	(5,839)	(26,510)
融資成本	7	(66,036)	(76,927)
除所得稅前虧損	8	(155,875)	(122,742)
所得稅抵免/(開支)	9	10,876	(5,524)

\* 僅供識別

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
期間持續業務虧損		(144,999)	(128,266)
已終止業務			
期間已終止業務收益	10	<u>5,411</u>	<u>2,036</u>
期間虧損		<u>(139,588)</u>	<u>(126,230)</u>
其他全面(虧損)/收入			
隨後可重新分類至損益的項目： 換算海外業務之財務報表之匯兌 (虧損)/收益		(15,386)	24,364
出售附屬公司時轉出兌換儲備		-	39,925
可供出售金融資產虧絀		-	(225)
期間其他全面(虧損)/收入		<u>(15,386)</u>	<u>64,064</u>
期間全面虧損總額		<u>(154,974)</u>	<u>(62,166)</u>
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(139,588)	(110,350)
非控股權益		-	(15,880)
		<u>(139,588)</u>	<u>(126,230)</u>
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(154,974)	(46,286)
非控股權益		-	(15,880)
		<u>(154,974)</u>	<u>(62,166)</u>
每股盈利/(虧損)	11		
來自持續及已終止業務			
基本		(4.323分)	(3.418分)
攤薄		不適用	不適用
來自持續業務			
基本		(4.491分)	(3.481分)
攤薄		不適用	不適用
來自已終止業務			
基本		0.168分	0.063分
攤薄		0.053分	0.018分

## 簡明綜合財政狀況表

		於	
		二零一四年	二零一三年
	附註	六月三十日	十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,083,911	1,038,780
物業、廠房及設備		4,259	5,881
於一間聯營公司之權益		533,674	536,859
可供出售金融資產		1,279	1,279
應收一間聯營公司之貸款		147,432	152,357
		<u>1,770,555</u>	<u>1,735,156</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,645,280	1,561,208
持作出售之已竣工物業		190,959	199,197
應收賬款	12	499	1,023
預付款項、按金及其他應收款項	13	143,199	470,395
預繳稅款		49,019	46,065
用作短期融資的已抵押定期存款		–	98,000
現金及現金等價物		396,078	399,938
		<u>2,425,034</u>	<u>2,775,826</u>
分類為持作出售之資產	14	<u>1,382,204</u>	<u>1,382,365</u>
		<u>3,807,238</u>	<u>4,158,191</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用、已收按金及其他應付款項	15	(1,905,877)	(1,466,021)
稅項撥備		(133,224)	(134,189)
借款		(551,701)	(847,268)
		<u>(2,590,802)</u>	<u>(2,447,478)</u>
分類為持作出售之資產的相關負債	14	<u>(797,174)</u>	<u>(829,494)</u>
		<u>(3,387,976)</u>	<u>(3,276,972)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>419,262</u>	<u>881,219</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,189,817</u>	<u>2,616,375</u>

		於	
		二零一四年	二零一三年
		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)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		(434,848)	(445,410)
借款		(32,340)	(38,340)
可換股票據	17	(1,660,652)	(1,888,123)
		<u>(2,127,840)</u>	<u>(2,371,873)</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>61,977</b></u>	<u>244,502</u>
<b>權益</b>			
股本	16	12,452	12,452
儲備		<u>29,533</u>	<u>212,058</u>
本公司擁有人應佔權益		41,985	224,510
非控股權益		<u>19,992</u>	<u>19,992</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>61,977</b></u>	<u>244,502</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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在年報中公司資料一節中披露。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)房地產發展；(ii)物業投資；及(iii)物業管理。

本集團亦從事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，直至二零一三年五月三十一日，本集團出售並終止上述業務。

本集團於二零一三年五月十六日訂立協議出售酒店業務分部。截至二零一四年六月三十日，出售事項仍在進行中。

### 2. 編製基準

截至二零一四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。

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，並應連同本集團二零一三年年度財務報表一併細閱。

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二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致，惟下文附註3所載者除外。

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。

### 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
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷
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
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費

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四個(二零一三年：七個)產品及服務系列作為經營分部：

- (a) 物業發展，包括銷售及租賃已竣工之物業；
- (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及物業分租業務；
- (d) 電子產品，包括製造及銷售電子產品，按簡明綜合財務報表附註10所詳述，視為已終止業務；
- (e) 證券及商品投資，包括投資股本證券及貴重金屬，按簡明綜合財務報表附註10所詳述，視為已終止業務；
- (f) 提供貸款融資，包括貸款融資服務，按簡明綜合財務報表附註10所詳述，視為已終止業務；
- (g) 酒店經營，按簡明綜合財務報表附註10所詳述，視為已終止業務。

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。

截至二零一四年六月三十日止六個月(未經審核)

	持續業務				酒店營運	總額
	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	小計 人民幣千元		
可報告分部收益						
外界收益	6,501	4,052	870	11,423	87,049	98,472
分部間收益	-	-	-	-	428	428
	<u>6,501</u>	<u>4,052</u>	<u>870</u>	<u>11,423</u>	<u>87,477</u>	<u>98,900</u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u>(54,698)</u>	<u>8,919</u>	<u>(1,758)</u>	<u>(47,537)</u>	<u>78</u>	<u>(47,459)</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核)

	持續業務				已終止業務			小計	總額
	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	小計 人民幣千元	電子產品 人民幣千元	證券及 商品投資 人民幣千元	貸款融資 人民幣千元		
可報告分部收益									
外界收益	206,494	5,167	9,268	220,929	76,115	-	-	81,465	378,509
分部間收益	-	-	-	-	-	-	-	340	340
	<u>206,494</u>	<u>5,167</u>	<u>9,268</u>	<u>220,929</u>	<u>76,115</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81,805</u>	<u>378,849</u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u>(5,700)</u>	<u>623</u>	<u>1,936</u>	<u>(3,141)</u>	<u>(4,134)</u>	<u>(772)</u>	<u>(12)</u>	<u>(30,468)</u>	<u>(38,527)</u>

於二零一四年六月三十日(未經審核)

	持續業務				已終止業務		總額
	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	小計 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	小計 人民幣千元	
可報告分部資產	<u>2,041,742</u>	<u>1,094,756</u>	<u>2,088</u>	<u>3,138,586</u>	<u>1,375,383</u>	<u>4,513,969</u>	
可報告分部負債	<u>(659,928)</u>	<u>(109,705)</u>	<u>(1,726)</u>	<u>(771,359)</u>	<u>(599,565)</u>	<u>(1,370,924)</u>	

於二零一三年十二月三十一日(經審核)

	持續業務			小計	已終止業務	總額
	物業發展	物業投資	物業管理		酒店營運	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可報告分部資產	<u>1,921,832</u>	<u>1,184,771</u>	<u>4,112</u>	<u>3,110,715</u>	<u>1,376,168</u>	<u>4,486,883</u>
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>

本集團之經營分部之總收益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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
來自持續業務之可報告分部收益及集團收益	<u>11,423</u>	<u>220,929</u>
來自持續業務之可報告分部虧損	(47,537)	(3,141)
應佔一間聯營公司之虧損	(2,047)	(6,787)
衍生金融工具之公平值變動	(5,839)	(26,510)
融資成本	(66,036)	(69,739)
所得稅抵免/(開支)	10,876	(5,524)
已終止業務	5,411	2,036
出售附屬公司收益	-	11,736
未分配開支	(67,048)	(34,712)
未分配收入	<u>32,632</u>	<u>6,411</u>
期間虧損	<u>(139,588)</u>	<u>(126,230)</u>

本集團來自外界客戶之收益及其非流動資產(不包括金融工具及於聯營公司之權益)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 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
<b>持續業務</b>		
香港(業務所在地)(附註(a))	143	48
中國內地	11,280	220,881
	<u>11,423</u>	<u>220,929</u>
<b>已終止業務</b>		
香港(業務所在地)(附註(a))	-	4,066
北美洲(附註(b))	-	11,280
歐洲(附註(c))	-	5,996
日本	-	52,138
中國內地	87,049	81,878
其他(附註(d))	-	2,222
	<u>87,049</u>	<u>157,580</u>
<b>總計</b>	<u>98,472</u>	<u>378,509</u>

非流動資產：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>持續業務</b>		
香港(業務所在地)(附註(a))	14,120	14,272
中國內地	1,074,050	1,030,389
	<u>1,088,170</u>	<u>1,044,661</u>
<b>已終止業務</b>		
中國內地	1,349,168	1,349,317
	<u>1,349,168</u>	<u>1,349,317</u>
<b>總計</b>	<u>2,437,338</u>	<u>2,393,978</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

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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
持續業務		
銷售物業	6,501	206,494
物業分租及管理費	870	9,268
投資物業之租金收入總額	4,052	5,167
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>11,423</b>	<b>220,929</b>

## 6. 其他收益及收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
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	2,559	192
給予聯營公司貸款之利息收入	2,654	4,648
補償收入	894	-
收回壞賬	-	2,451
註銷可換股票據之收益	27,382	-
撤銷長期未償還應付款項	2,770	-
撥回補償支出超額撥備	3,407	-
其他	141	5
	<hr/>	<hr/>
	<b>39,807</b>	<b>7,296</b>

## 7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
<b>持續業務</b>		
銀行借貸之利息，總額	15,904	34,644
減：資本化為發展中物業之金額	<u>14,232</u>	<u>25,288</u>
銀行借貸之利息，淨額	1,672	9,356
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	10,740	8,511
可換股票據之利息	<u>53,624</u>	<u>59,060</u>
	<u>66,036</u>	<u>76,927</u>

## 8. 除所得稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
<b>持續業務</b>		
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：		
已售物業成本	9,348	176,282
物業管理成本	2,565	6,830
營業稅及其他徵費	635	9,715
物業、廠房及設備折舊	1,773	1,005
土地及樓宇之經營租賃支出	1,468	1,695
已確認應收賬款減值撥備	286	980
投資物業租金收入減直接開支(附註(a))	<u>(4,052)</u>	<u>(5,167)</u>

附註：

### (a) 投資物業租金收入

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，投資物業並無產生直接開支。

## 9. 所得稅抵免／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
持續業務		
即期稅項		
中國 — 企業所得稅		
— 期間稅項	-	(15,164)
— 過往年度撥備不足	(181)	(13)
	<u>(181)</u>	<u>(15,177)</u>
中國 — 土地增值稅		
— 期間稅項	(74)	(1,266)
— 過往年度超額撥備	567	-
	<u>493</u>	<u>(1,266)</u>
遞延稅項		
— 過往年度超額撥備	482	230
— 期間稅項	10,082	10,689
	<u>10,564</u>	<u>10,919</u>
所得稅抵免／(開支)總額	<u><u>10,876</u></u>	<u><u>(5,524)</u></u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按16.5%(二零一三年：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%(二零一三年：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。於二零一四年六月三十日，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二零一四年六月三十日期間賺獲之盈利。

## 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。於二零一四年六月三十日，出售事項尚未完成。本集團正與買家溝通，要求其償還欠付淨代價。預期出售事項將於二零一四年第四季度完成。

期間已終止業務溢利／(虧損)分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
期間Master Base Group虧損	-	(18,374)
期間君譽酒店溢利／(虧損)	5,411	(2,572)
出售Master Base Group收益(附註18)	-	22,982
	<hr/>	<hr/>
已終止業務收益	<u>5,411</u>	<u>2,036</u>

簡明綜合損益表所載列作已終止業務的Master Base Group及君譽酒店的業績如下：

截至二零一四年六月三十日止期間(未經審核)

	君譽酒店 人民幣千元
酒店營運收入	87,049
收入成本	<u>(62,807)</u>
毛利	24,242
其他收益及收入淨額	684
行政及其他經營開支	(1,941)
融資成本	<u>(17,574)</u>
除所得稅前溢利	5,411
所得稅開支	<u>-</u>
期間溢利	<u>5,411</u>

截至二零一三年六月三十日止期間(未經審核)

	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	76,115	—	76,115
— 酒店營運收入	—	81,465	81,465
	<u>76,115</u>	<u>81,465</u>	<u>157,580</u>
銷售/收入成本	<u>(61,896)</u>	<u>(62,390)</u>	<u>(124,286)</u>
毛利	14,219	19,075	33,294
其他收益及收入淨額	828	26,982	27,810
分銷成本	(2,479)	—	(2,479)
行政及其他經營開支	(24,604)	(32,936)	(57,540)
融資成本	<u>(6,222)</u>	<u>(18,992)</u>	<u>(25,214)</u>
除所得稅前虧損	(18,258)	(5,871)	(24,129)
所得稅開支	<u>(116)</u>	<u>3,299</u>	<u>3,183</u>
期間虧損	<u><u>(18,374)</u></u>	<u><u>(2,572)</u></u>	<u><u>(20,946)</u></u>

期間已終止業務除所得稅前虧損包括以下各項：

截至二零一四年六月三十日止期間(未經審核)

君譽酒店  
人民幣千元

除所得稅前虧損已扣除：

酒店營運成本	57,803
營業稅及其他徵費	5,004
土地及樓宇之經營租賃支出	<u>500</u>

截至二零一三年六月三十日止期間(未經審核)

	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：			
已售存貨成本	46,655	–	46,655
酒店營運成本	–	57,727	57,727
營業稅及其他徵費	–	4,663	4,663
物業、廠房及設備折舊	3,270	17,084	20,354
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	2,006	5,049
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

已終止業務所得現金流量如下：

截至二零一四年六月三十日止期間(未經審核)

	君譽酒店 人民幣千元
經營業務所用之現金淨額	(3,437)
投資業務所用之現金淨額	(883)
融資業務所用之現金淨額	(21,631)
現金及現金等價物減少淨額	(25,951)

截至二零一三年六月三十日止期間(未經審核)

	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)
經營業務所得/(所用)之現金淨額	3,809	(39,317)	(35,508)
投資業務所用之現金淨額	(394)	(2,895)	(3,289)
融資業務所用之現金淨額	(23)	(40,623)	(40,646)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	3,392	(82,835)	(79,443)

## 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139,588,000元(二零一三年：虧損約人民幣110,350,000元)及期內已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一三年：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144,999,000元(二零一三年：虧損約人民幣112,386,000元)及期內已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一三年：3,228,682,010股)計算。

已終止業務每股盈利基於期內本公司擁有人應佔溢利約人民幣5,411,000元(二零一三年：溢利約人民幣2,036,000元)及已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一三年：3,228,682,010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，故並無呈列截至二零一四年及二零一三年六月三十日止期間已終止業務及／或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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
本公司擁有人應佔溢利	<u>5,411</u>	<u>2,036</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
已發行普通股加權平均數	3,228,682	3,228,682
就可換股票據調整	<u>7,064,455</u>	<u>8,412,939</u>
已發行普通股加權平均數(攤薄)	<u>10,293,137</u>	<u>11,641,621</u>
		(重列)
已終止業務每股攤薄盈利	<u>0.053分</u>	<u>0.018分</u>



## 12. 應收賬款

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	2,652	2,890
減：已確認應收賬款減值撥備	<u>(2,153)</u>	<u>(1,867)</u>
應收賬款—淨值	<u><u>499</u></u>	<u><u>1,023</u></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：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期／年初	1,867	1,756
匯兌調整	-	(4)
已確認應收賬款之減值撥備	286	367
出售附屬公司	<u>-</u>	<u>(252)</u>
於期／年末	<u><u>2,153</u></u>	<u><u>1,867</u></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。於二零一四年六月三十日，本集團按個別基準確定應收賬款約人民幣2,153,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,867,000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：

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	499	803
91至180日	-	148
181至365日	<u>-</u>	<u>72</u>
	<u><u>499</u></u>	<u><u>1,023</u></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	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
逾期30日以下	499	400
逾期31至60日	-	403
逾期超過90日	-	220
	<u>499</u>	<u>1,023</u>

### 13. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按金	5,184	5,966
預付款項	2,666	4,064
其他應收款項(附註(a))	135,349	460,365
	<u>143,199</u>	<u>470,395</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根據有關向本集團出售Talent Central Limited之買賣協議而應賠償之金額人民幣73,000,000元。

### 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

#### 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。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。截至二零一四年六月三十日，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君譽酒店的資產與負債分類為持作出售的出售組別，並於簡明綜合財政狀況表中獨立呈列。

分類為持作出售的君譽酒店資產與負債的主要類別如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	471,529	471,678
租賃土地及土地使用權	877,639	877,639
存貨	1,278	1,300
應收賬款	4,055	5,029
來自集團公司之應收賬款	103	153
預付款項、按金及其他應收款項	3,509	2,844
應收集團公司款項	279,843	616,447
現金及現金等價物	24,194	23,875
	<u>1,662,150</u>	<u>1,998,965</u>
減：綜合賬目對銷的應收集團公司款項	<u>(279,946)</u>	<u>(616,600)</u>
分類為持作出售之資產總額	<u>1,382,204</u>	<u>1,382,365</u>
應計費用、已收按金及其他應付款項	(74,178)	(84,831)
應付賬款	(2,881)	(2,918)
應付集團公司款項	-	(310,334)
銀行貸款	(522,735)	(544,365)
遞延稅項負債	(197,380)	(197,380)
	<u>(797,174)</u>	<u>(1,139,828)</u>
減：綜合賬目對銷的應付集團公司款項	<u>-</u>	<u>310,334</u>
分類為持作出售之負債總額	<u>(797,174)</u>	<u>(829,494)</u>
分類為持作出售之資產淨額	<u>585,030</u>	<u>552,871</u>

#### 15. 應計費用、已收按金及其他應付款項

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已收按金(附註(a))	1,017,601	713,341
客戶預付款	350,671	274,669
應計費用	149,417	117,324
其他應付款項(附註(b))	388,188	360,687
	<u>1,905,877</u>	<u>1,466,021</u>

(a) 已收按金約人民幣1,015,160,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣707,580,000元)為出售附屬公司君譽酒店所收按金。

(b) 其他應付款項約人民幣338,088,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣339,657,000元)為應付聯營公司款項，無抵押、免息且無固定還款期。

## 16. 股本

	於 二零一四年六月三十日		於 二零一三年十二月三十一日	
	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

二零一四年			二零一三年		
股份數目	千港元 (未經審核)	相當於	股份數目	千港元 (未經審核)	相當於
		人民幣千元			人民幣千元

已發行及繳足：

每股面值0.004港元之普通股

於一月一日及於六月三十日	<u>3,228,682,010</u>	<u>12,915</u>	<u>12,452</u>	<u>3,228,682,010</u>	<u>12,915</u>	<u>12,452</u>
--------------	----------------------	---------------	---------------	----------------------	---------------	---------------

## 17. 可換股票據

於二零一零年十二月十日，本公司發行本金額3,100,000,000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，可於二零一一年六月十日後至二零一五年十二月十日(「期滿日」)(包括該日)隨時按換股價每股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贖回本金額。

可換股票據1,090,000,000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—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長期負債，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約人民幣306,150,000元分別註銷面值約337,000,000港元(相等於人民幣236,934,000元)及約108,000,000港元(相等於人民幣76,051,000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212,216,000元及人民幣66,446,000元分配為負債部分，而分別人民幣20,934,000元及人民幣6,554,000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19,941,000元及人民幣7,441,000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	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債部分	1,687,859	1,927,071
衍生工具部分	(27,207)	(38,948)
	<u>1,660,652</u>	<u>1,888,123</u>
負債部分		
於期／年初	1,927,071	1,852,323
匯兌調整	20,149	(44,987)
註銷	(312,985)	-
估算融資成本	53,624	119,735
於期／年末	<u>1,687,859</u>	<u>1,927,071</u>
衍生工具部分		
於期／年初	(38,948)	(126,937)
匯兌調整	(405)	3,083
註銷	6,307	-
公平值變動	5,839	84,906
於期／年末	<u>(27,207)</u>	<u>(38,948)</u>
賬面金額	<u>1,660,652</u>	<u>1,888,123</u>

於二零一四年六月三十日，本金額為2,331,270,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,776,270,000港元)之可換股票據仍未贖回。

## 18. 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元於簡明綜合損益表確認。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 (未經審核)
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	<hr/> 39,925
	<hr/>
	(22,826)
出售已終止業務收益(附註10)	<hr/> 22,982
	<hr/>
以現金償付的總代價	<hr/> <hr/> 156

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元於簡明綜合損益表確認。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 (未經審核)
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)
	<u>73,322</u>
出售直接應佔成本	42
	<u>73,364</u>
出售附屬公司收益	11,736
	<u>85,100</u>

## 19. 資本承擔

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 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
發展中物業建築開支	447,235	398,722
	<u>481,826</u>	433,313
資本承擔(已授權但未訂約)：		
發展中物業建築開支	19,378	389,815
	<u>501,204</u>	<u>823,128</u>

## 20. 或然負債

於	
二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)

就以下各方所獲授銀行融資提供之擔保：

一本集團部分物業單位買家之按揭融資(附註(a))	<u>11,212</u>	<u>63,280</u>
--------------------------	---------------	---------------

附註：

- (a) 此金額指就若干銀行向本集團部分物業買家授出按揭貸款之按揭融資而提供之擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭款項，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，而本集團有權接管有關物業之法定業權及管有權。於二零一四年六月三十日，人民幣11,212,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣63,280,000元)之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管有權後三個月內；及(ii)物業買家清還按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠還款，有關物業之可變現淨值足以彌補償還尚欠按揭本金連同應計利息及罰款之損失，故並無就此等擔保於簡明綜合財務報表作出撥備。

## 21. 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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
短期福利	1,419	1,309
離職後福利	<u>31</u>	<u>30</u>
	<u>1,450</u>	<u>1,339</u>



(b) 關聯人士交易

截至六月三十日止六個月  
二零一四年 二零一三年  
人民幣千元 人民幣千元  
(未經審核) (未經審核)  
(重列)

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))

2,654 4,648

(c) 與關聯人士之結餘：

於  
二零一四年 二零一三年  
六月三十日 十二月三十一日  
人民幣千元 人民幣千元  
(未經審核) (經審核)

應收/(應付)關聯人士之結餘

— 計入應收一間聯營公司貸款

聯營公司：

廣州新天房地產發展有限公司(附註(a))

**147,432** 152,357

— 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(a)及(c))

**46,095** 42,304

— 計入應計費用、已收按金及其他應付款項

聯營公司：

廣州新天房地產發展有限公司(附註(b))

**(338,088)** (339,657)

附註：

(a) 應收聯營公司結餘無抵押，按每年5%計息，且須於截至二零一六年十二月三十一日止年度償還。

(b) 應付聯營公司結餘為無抵押、免息及無還款期。

(c) 未有就該等結餘計提減值撥備。

## 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」)之主要業務為投資控股。於二零一零年十二月十日，本公司完成自Talent Trend Holdings Limited(「Talent Trend」)收購Talent Central Limited，該公司透過旗下附屬公司於中國持有多項房地產項目之權益(「原收購事項」)。上一年度，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。

完成出售廣州君譽酒店投資有限公司後，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。

過往年度，董事將港元(「港元」)作為本公司呈報貨幣。各項重組完成後，財務報表大部分的交易及結餘以人民幣(「人民幣」)計值。因此，自截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表起，本公司呈報貨幣由港元追溯改為人民幣。

#### 收益及毛(損)／利

截至二零一四年六月三十日止六個月(「報告期間」)，本集團錄得持續業務未經審核綜合收益及毛損分別人民幣11,400,000元及人民幣1,100,000元，而截至二零一三年六月三十日止六個月(「前一期間」)分別為收益人民幣220,900,000元及毛利人民幣28,100,000元。

報告期間的收益大幅減少。前一期間，收益人民幣130,000,000元來自交付海口譽海灣住宅單位及車位。譽海灣項目公司於二零一三年售出。由於中央政府對住宅物業市場採取各種緊縮措施，廣州住宅市場不景氣。出售南湖山莊第一期別墅的收益減至人民幣3,500,000元(前一期間：人民幣53,100,000元)。

報告期間，本集團投資物業及車位租金收入減至人民幣4,100,000元(前一期間：人民幣5,200,000元)，主要是由於天倫花園的空置商業單位增加所致。

報告期間，本集團的物業管理業務錄得收益人民幣900,000元，而前一期間錄得人民幣9,300,000元。前一期間，大部分收入來自分租租賃物業。該租賃物業為位於廣州荔灣區站西路18號的一幢兩層高商業樓宇。於二零一三年十一月被本集團收購後，大部分分租業務暫停，以動工將整幢樓宇重建為一幢十層高綜合樓宇。因此，分租收入大幅減少。

報告期間，由於收益大幅減少，物業開發、投資及管理業務錄得毛損人民幣1,100,000元，而前一期間錄得毛利人民幣28,100,000元。

### 分銷成本

報告期間，分銷成本為人民幣5,900,000元，其中大部分來自廣州新天半山的營銷活動。前一期間，分銷成本人民幣18,200,000元主要來自新天半山及海南兩項已出售住宅項目。

### 行政及其他經營開支

由於海南項目售出及嚴格控制行政開支後，員工成本、法律及專業費用及辦公與業務發展開支等經常行政開支減少。然而，行政及其他經營開支自前一期間人民幣37,300,000元增至報告期間人民幣73,500,000元，是由於廣州林和村重建項目的一次過收費所致。該項目詳情載於下文「分佔一間聯營公司之虧損」一段。

根據該項目條款，倘新建回遷房的交付遲於二零一四年四月（「延遲回遷」），本集團須每月向林和村原業主支付額外拆遷費（「補償」）。

回遷房的施工進度受阻，主要是由於施工期間多陰雨天，亞運會期間場地停工及場地下方廣州地鐵要求檢查。最終，本集團於二零一四年八月完成向林和村原業主交付新建回遷房住宅單位。已就延遲回遷支付補償合共人民幣49,900,000元。

### 出售附屬公司收益

前一期間錄得的金額指出售海南白馬天鵝灣置業有限公司的一次過收益。

## 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盈餘人民幣3,300,000元(前一期間：虧絀人民幣3,500,000元)，是由於重建站西路18號的投資物業所致。結構改造已完工。內部翻新及營銷活動正在進行。新樓宇將於二零一四年第四季度開始產生租金收入。

對於住宅物業分部，中國政府及地方機構近年來推出的緊縮措施持續對當地市場施壓，尤其是大型豪華住宅物業。報告期間，本集團為增加新天半山高層住宅單位的銷量開展各種營銷活動，但效果並不明顯。報告期間，總樓面面積約1,900平方米錄得合約銷售額約人民幣57,000,000元，而自預售開始以來，二零一三年總樓面面積約7,700平方米錄得合約銷售額約人民幣231,000,000元。大部分預售單位訂約於本年度最後兩個月交付。高層住宅樓宇的建設已完工，而高層樓宇的內部裝修及豪華別墅的地基工程仍在進行中。經計及市況、預售進度、將產生進一步開發成本及最近重估，已就發展中物業計提人民幣44,500,000元的減值虧損(前一期間：無)。

上述重估由獨立合資格專業估值師進行。

## 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，獨立合資格專業估值師重估後，報告期間公平值虧絀人民幣5,800,000元(前一期間：人民幣26,500,000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，位於廣州天河區CBD，毗鄰廣州火車東站。該項目涉及賠償及該村莊原業主搬遷、拆除現有村莊建築、新建樓宇安置現有業主及興建新的高端住宅(「峻林」)及商業樓宇以供出售。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。

兩期預售均已展開並取得驕人成績，平均售價遠高於每平方米人民幣40,000元。預期於今年第三季度交付第一期預售住宅單位。報告期間，本集團分佔一間聯營公司之虧損為人民幣2,000,000元(前一期間：人民幣6,800,000元)。

## 融資成本

報告期間估算融資成本合共人民幣53,600,000元(前一期間：人民幣59,100,000元)，來自為原收購事項而發行的可換股票據。由於多數銀行借貸以閑置現金償還，故銀行及其他借款的融資成本(資本化前)減至人民幣26,600,000元(前一期間：人民幣43,200,000元)。

## 期間已終止業務收益

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簡明綜合損益及其他全面收入報表分類及列為單獨項目。

本集團於二零一三年五月完成出售電子產品、證券及商品投資業務。前一期間的中期業績錄得已終止業務收益54,900,000港元。由於本公司的呈報貨幣有所變動，過往業務的匯兌差額須重新分類。因此，前一期間以人民幣呈報的已終止業務收益為人民幣4,600,000元。

同意以初步現金代價約人民幣1,015,200,000元出售廣州君譽酒店投資有限公司全部股權，最終淨代價將根據買賣協議規定的相關條款釐定。出售詳情載於本公司於二零一三年六月二十六日致股東的通函。報告期末，本集團已全額收取初步現金代價，然而，最終淨代價餘額人民幣91,500,000元仍欠付。因此，該出售仍未完成。本集團正與買家溝通，要求其償還欠付淨代價。預計本集團於二零一四年底完成出售。

酒店營運方面，儘管市場競爭更為激烈及中國政府加強反腐敗與鋪張浪費，管理公司及本集團力求改善報告期間業績。房租、餐飲(「餐飲」)及其他配套服務總收益為人民幣87,000,000元(前一期間：人民幣81,500,000元)。平均入住率自前一期間的63%升至報告期間的71%，每間客房平均夜間房租略減至人民幣795元(前一期間：每房每晚人民幣810元)。客房及餐飲的總收益分別增加約

10%及4%。報告期間毛利為人民幣24,200,000元(前一期間：人民幣19,100,000元)。扣除折舊、攤銷、融資成本及稅項後，已終止業務的收益為人民幣5,400,000元(前一期間：虧損人民幣2,600,000元)。

### 所得稅(抵免)／費用

報告期間錄得所得稅抵免人民幣10,900,000元，而前一期間為所得稅費用人民幣5,500,000元。大額即期稅項是由於前一期間出售海南附屬公司所致。

### 本公司擁有人應佔期間虧損

由於並無出售附屬公司的一次過收益、已終止業務收益大幅減少及相關匯兌差額分類、新天半山減值虧損及對林和村重建項目原業主的補償，本公司擁有人應佔期間虧損及期間全面虧損總額分別增至人民幣139,600,000元(前一期間：人民幣110,400,000元)及人民幣155,000,000元(前一期間：人民幣46,300,000元)。

### 前景

根據國家統計局最新數據，全國住宅行業物業價格呈明顯下滑趨勢。為保持住宅物業市場穩定增長，中國政府近期調整並放寬若干二三線城市的緊縮政策。然而，預計北京、上海、深圳及廣州等一線城市的緊縮措施仍然嚴厲。有鑑於此，本集團力求提升長期經營能力，實現可持續發展。近期，隨著新天半山的持續出售及交付、站西路18號重建綜合商業樓宇的開業、完成出售廣州天河新天希爾頓酒店及可能實現若干低回報投資物業，本集團將有充足流動資金及非凡實力應對充滿挑戰的環境和發掘有利商機。

### 流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣5,577,800,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,893,300,000元)，由權益總額及負債總額(包括可換股票據)分別約人民幣62,000,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣244,500,000元)及約人民幣5,515,800,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,648,800,000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和人民幣計值。於二零一四年六月三十日，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，本公司就原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，作為部份之代價。本集團於二零一四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98.9%(二零一三年十二月三十一日：95.9%)。於二零一四年六月三十日，人民幣834,100,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,083,800,000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221,800,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣226,700,000元)之其他借貸則以固定利率計息。人民幣50,900,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣119,400,000元)之其他借貸免息。

## 外匯風險

本集團收益主要以人民幣計值，生產及採購成本亦主要以人民幣計值。因此，本集團並無面對任何其他重大外匯風險。本公司可換股票據以港元計值。於報告期間的綜合財務報表時，分別採用平均匯率及收市匯率1.2614港元兌人民幣1元及1.2588港元兌人民幣1元。

## 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團總額約為人民幣2,893,700,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,617,000,000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，包括用作短期融資之已抵押定期存款約人民幣零元(二零一三年十二月三十一日：人民幣98,000,000元)、持作出售竣工物業約人民幣28,300,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣29,600,000元)、發展中物業約人民幣1,316,200,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,249,000,000元)、投資物業約人民幣203,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣894,000,000元)、物業、廠房及設備約人民幣468,600,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣468,800,000元)及土地使用權約人民幣877,600,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣877,600,000元)。

## 僱員人數及薪酬

於二零一四年六月三十日，本集團僱用約669名員工(二零一三年十二月三十一日：658名)，其中約663人駐中國內地，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。

前一期間於股東週年大會通過採納新購股權計劃的決議案。新購股權計劃的詳情載於二零一三年四月十七日通函之附錄二。概無根據新計劃授出購股權。

### **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二零一四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二零一四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**

報告期間關連及關聯人士交易詳情載於簡明綜合財務報表附註21。

### **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。



## 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二零一四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二零一四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](http://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  
伍沛強

香港，二零一四年八月二十七日

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、彭婉珊小姐及陳之望先生組成。