

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)

二零一五年中期業績公佈

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」)截至二零一五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	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
持續業務			
收益	6	208,438	11,423
銷售及收入成本		(162,702)	(12,548)
毛利／(損)		45,736	(1,125)
其他收益及收入淨額	7	36,337	39,807
分銷成本		(6,908)	(5,886)
行政及其他經營開支		(35,611)	(73,465)
分佔一間聯營公司之溢利／(虧損)		33,374	(2,047)
持作出售之已落成物業的減值虧損		(3,890)	(113)
發展中物業減值虧損		(77,033)	(44,500)
投資物業之公平值變動		(2,799)	3,329
衍生金融工具之公平值變動	18	45,051	(5,839)
融資成本	8	(61,874)	(66,036)
除所得稅前虧損	9	(27,617)	(155,875)
所得稅(開支)／抵免	10	(45)	10,876

* 僅供識別

		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
期間持續業務虧損		(27,662)	(144,999)
已終止業務			
期間已終止業務收益	11	—	5,411
期間虧損		<u>(27,662)</u>	<u>(139,588)</u>
其他全面收入／(虧損)			
隨後可重新分類至損益的項目：			
可供出售金融資產：			
出售可供出售金融資產之重新分類調整		535	—
換算海外業務之財務報表之匯兌收益／(虧損)		<u>6,421</u>	<u>(15,386)</u>
期間其他全面收入／(虧損)		<u>6,956</u>	<u>(15,386)</u>
期間全面虧損總額		<u><u>(20,706)</u></u>	<u><u>(154,974)</u></u>
下列人士應佔虧損：			
本公司權益股東		(27,662)	(139,588)
非控股權益		—	—
		<u><u>(27,662)</u></u>	<u><u>(139,588)</u></u>
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司權益股東		(20,706)	(154,974)
非控股權益		—	—
		<u><u>(20,706)</u></u>	<u><u>(154,974)</u></u>
每股盈利／(虧損)	12		
來自持續及已終止業務			
基本		(0.857分)	(4.323分)
攤薄		<u>(0.857分)</u>	<u>(4.323分)</u>
來自持續業務			
基本		(0.857分)	(4.491分)
攤薄		<u>(0.857分)</u>	<u>(4.491分)</u>
來自己終止業務			
基本		不適用	0.168分
			(重列)
攤薄		<u>不適用</u>	<u>0.168分</u>

簡明綜合財政狀況表

		於	
		二零一五年	二零一四年
		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		1,070,872	805,592
廠房及設備		2,019	2,346
於一間聯營公司之權益		568,904	533,268
可供出售金融資產		1,000	1,965
予聯營公司之應收貸款		112,621	117,121
		<u>1,755,416</u>	<u>1,460,292</u>
流動資產			
發展中物業		1,433,155	1,509,488
持作出售之已竣工物業		210,140	267,882
應收賬款	13	24,128	1,137
預付款項、按金及其他應收款項	14	125,526	140,882
可退回稅項		17,268	24
現金及現金等價物		143,566	247,542
		<u>1,953,783</u>	<u>2,166,955</u>
分類為持作出售之資產	15	–	266,000
		<u>1,953,783</u>	<u>2,432,955</u>
流動負債			
應付賬款	16	(34,980)	(28,481)
應計費用、已收按金及其他應付款項	17	(694,674)	(820,836)
稅項撥備		(342,858)	(328,798)
借款		(189,980)	(378,480)
可換股票據	18	(1,727,855)	(1,721,942)
		<u>(2,990,347)</u>	<u>(3,278,537)</u>
流動負債淨值		<u>(1,036,564)</u>	<u>(845,582)</u>
總資產減流動負債		<u>718,852</u>	<u>614,710</u>

	於	
	二零一五年	二零一四年
	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	(370,567)	(392,719)
借款	(147,000)	—
	<u>(517,567)</u>	<u>(392,719)</u>
資產淨值	201,285	221,991
權益		
股本	19 12,452	12,452
儲備	168,641	189,347
	<u>181,093</u>	<u>201,799</u>
本公司權益股東應佔權益	181,093	201,799
非控股權益	20,192	20,192
	<u>201,285</u>	<u>221,991</u>
權益總額	201,285	221,991

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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。

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

2. 編製基準

截至二零一五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，並應連同本集團二零一四年度財務報表一併細閱。於二零一五年三月三十日之核數師報告中，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二零一四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4所載者除外。

3. 持續經營基準

於二零一五年六月三十日，本集團有資產淨值約人民幣201,285,000元。由於本公司將面值2,331,270,000港元(賬面值約相當於人民幣1,727,855,000元)而二零一五年十二月十日到期的可換股票據歸類為流動負債，因此本集團的簡明綜合財政狀況表有淨流動負債約人民幣1,036,564,000元。上述狀況表示存在重大不確定因素，可能使本集團能否繼續經營有重大疑問。本集團未必可以在日常業務過程中將資產按賬面值變現及解除負債。

本集團曾與可換股票據主要持有人磋商。該可換股票據持有人表示會考慮若干安排，包括運用本集團部分物業抵銷全部或部分可換股票據，及/或行使全部或部分可換股票據的換股權，及/或接受延長全部或部分可換股票據的屆滿日期及/或其他可行及許可的方法，以解決上述問題而不會要求現金還款。董事認為很可能與該可換股票據持有人達成協議。此外，董事將於適當時候考慮可能的權益及/或債務基金集資活動，改善本集團的現金流狀況。

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

4. 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19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改善 (二零一零年至二零一二年週期)
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改善 (二零一一年至二零一三年週期)

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。

5. 分部資料

執行董事已識別本集團以下三個(二零一四年：四個)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) 酒店營運，按簡明綜合財務報表附註11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。

截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)

	持續業務			總額 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	
可報告分部收益				
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>(54,142)</u>	<u>1,463</u>	<u>(656)</u>	<u>(53,335)</u>

截至二零一四年六月三十日止六個月(未經審核)

	持續業務			已終止業務		總額 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	小計 人民幣千元	酒店營運 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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>428</u>	<u>428</u>
	<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>

於二零一五年六月三十日(未經審核)

	持續業務			總額 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	
可報告分部資產	<u>1,758,843</u>	<u>1,155,556</u>	<u>4,112</u>	<u>2,918,511</u>
可報告分部負債	<u>(238,727)</u>	<u>(383,252)</u>	<u>(2,892)</u>	<u>(624,871)</u>

於二零一四年十二月三十一日(經審核)

	持續業務			總額 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	
可報告分部資產	<u>1,947,105</u>	<u>1,076,046</u>	<u>6,390</u>	<u>3,029,541</u>
可報告分部負債	<u>(527,783)</u>	<u>(329,080)</u>	<u>(2,135)</u>	<u>(858,998)</u>

本集團之經營分部之呈列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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
來自持續業務之可報告分部虧損	(53,335)	(47,537)
應佔一間聯營公司之溢利／(虧損)	33,374	(2,047)
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	45,051	(5,839)
融資成本	(61,874)	(66,036)
所得稅(開支)／抵免	(45)	10,876
已終止業務	-	5,411
未分配開支	(16,366)	(67,048)
未分配收入	5,533	32,632
	<u>(27,662)</u>	<u>(139,588)</u>
期間虧損	<u>(27,662)</u>	<u>(139,588)</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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
持續業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	119	143
中國內地	208,319	11,280
	<u>208,438</u>	<u>11,423</u>
已終止業務		
中國內地	-	87,049
	<u>-</u>	<u>87,049</u>
總計	<u>208,438</u>	<u>98,472</u>

非流動資產：

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
持續業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	11,927	12,691
中國內地	<u>1,629,868</u>	<u>1,328,515</u>
總計	<u><u>1,641,795</u></u>	<u><u>1,341,206</u></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。

6. 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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
持續業務		
銷售物業	199,946	6,501
物業分租及管理費	1,685	870
投資物業之租金收入總額	<u>6,807</u>	<u>4,052</u>
總計	<u><u>208,438</u></u>	<u><u>11,423</u></u>

7. 其他收益及收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	305	2,559
給予聯營公司貸款之利息收入	4,211	2,654
賣方之補償	-	894
出售投資物業時沒收的按金	20,000	-
管理費收入	699	-
註銷可換股票據之收益	-	27,382
撇銷長期未償還應付款項	-	2,770
撥回補償支出超額撥備	10,804	3,407
其他	89	141
其他收入淨額		
出售可供出售金融資產之收益	229	-
總計	36,337	39,807

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
持續業務		
銀行借貸之利息，總額	5,144	15,904
減：資本化為發展中物業及投資物業之金額	5,144	14,232
銀行借貸之利息，淨額	-	1,672
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	5,724	10,740
可換股票據之利息	56,150	53,624
總計	61,874	66,036

9. 除所得稅前虧損

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

持續業務

除所得稅前虧損已扣除／(計入)：

已售物業成本	143,891	9,348
物業投資成本	1,158	-
物業管理成本	2,248	2,565
營業稅及其他徵費	15,405	635
廠房及設備折舊	551	1,773
土地及樓宇之經營租賃支出	1,059	1,468
已確認應收賬款減值撥備	-	286
投資物業租金收入減直接開支(附註(a))	<u>(6,807)</u>	<u>(4,052)</u>

附註：

(a) 投資物業租金收入

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，投資物業並無產生直接開支。

10. 所得稅(開支)／抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
持續業務		
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－期間稅項	(3,153)	－
－過往年度撥備不足	－	(181)
	<u>(3,153)</u>	<u>(181)</u>
中國－土地增值稅		
－期間稅項	(19,344)	(74)
－過往年度超額撥備	301	567
	<u>(19,043)</u>	<u>493</u>
遞延稅項		
－過往年度超額撥備	－	482
－期間稅項	22,151	10,082
	<u>22,151</u>	<u>10,564</u>
所得稅(開支)／抵免總額	<u>(45)</u>	<u>10,876</u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按16.5%(二零一四年: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%(二零一四年: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。於二零一五年六月三十日,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二零一五年六月三十日期間賺獲之盈利。

11. 已終止業務

君譽酒店

本集團於二零一三年五月十六日訂立一份協議出售所持廣州君譽酒店投資有限公司(「君譽酒店」)全部股權。出售事項於二零一四年十二月二十二日完成，君譽酒店不再為本公司之附屬公司，而君譽酒店獨立經營的酒店業務已成為本集團已終止業務。

期間已終止業務溢利分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
期間君譽酒店溢利	-	5,411
已終止業務溢利	-	5,411

簡明綜合損益表所載列作已終止業務的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>

期間已終止業務除所得稅前溢利包括以下各項：

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
除所得稅前溢利已扣除：	
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>

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	<u>(21,631)</u>
現金及現金等價物減少淨額	<u><u>(25,951)</u></u>

12. 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權益股東應佔虧損約人民幣27,662,000元(二零一四年：虧損約人民幣139,588,000元)及期內已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一四年：3,228,682,010股)計算。

持續業務每股虧損乃根據本公司權益股東應佔虧損約人民幣27,662,000元(二零一四年：虧損約人民幣144,999,000元)及期內已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一四年：3,228,682,010股)計算。

已終止業務每股盈利基於期內本公司權益股東應佔溢利約人民幣零元(二零一四年：溢利約人民幣5,411,000元)及已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一四年：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，故並無呈列截至二零一五年及二零一四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盈利／(虧損)。

13. 應收賬款

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	26,281	3,290
減：已確認應收賬款減值撥備	<u>(2,153)</u>	<u>(2,153)</u>
應收賬款—淨值	<u><u>24,128</u></u>	<u><u>1,137</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：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期／年初	2,153	1,867
已確認應收賬款之減值撥備	-	286
於期／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。於二零一五年六月三十日，本集團按個別基準確定應收賬款約人民幣2,153,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣2,153,000元)減值。個別減值的應收款項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 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	23,313	541
91至180日	815	53
181至365日	-	81
超過365日	-	462
	<u>24,128</u>	<u>1,137</u>

本集團於報告日期已逾期惟尚未減值之應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
逾期30日以下	21,595	371
逾期31至60日	1,552	79
逾期61至90日	166	91
逾期超過90日	815	596
	<u>24,128</u>	<u>1,137</u>

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按金	5,058	5,403
預付款項	1,032	1,970
其他應收款項	119,436	133,509
	<u>125,526</u>	<u>140,882</u>

15. 分類為持作出售之資產

天倫花園之商用單位

二零一四年十月二十九日，本集團訂立協議出售廣州建陽房地產發展有限公司(「廣州建陽」)之投資物業。出售已終止及有關詳情載於二零一五年七月三日之公佈。於二零一五年六月三十日，該物業分類為投資物業，賬面值為人民幣261,200,000元。

16. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	34,980	28,481
91至180日	-	-
超過365日	-	-
	<u>34,980</u>	<u>28,481</u>

17. 應計費用、已收按金及其他應付款項

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已收按金	8,515	7,740
客戶預付款	150,187	260,473
應計費用	102,273	98,725
其他應付款項(附註(a)及(b))	433,699	453,898
	<u>694,674</u>	<u>820,836</u>

附註：

- (a) 其他應付款項約人民幣382,813,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣391,994,000元)為應付聯營公司款項，無抵押、免息且無固定還款期，除了約人民幣60,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣60,000,000元)按年息4%計息，且須於要求時償還。
- (b) 於二零一五年六月三十日，應付可換股票據持有人張先生的款項約人民幣21,361,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣16,530,000元)為無抵押、免息及無還款期。

18. 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(包括該日)(「期滿日」)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，隨時按賬面值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	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債部分	1,791,566	1,740,704
衍生工具部分	<u>(63,711)</u>	<u>(18,762)</u>
	<u>1,727,855</u>	<u>1,721,942</u>
負債部分		
於期／年初	1,740,704	1,927,071
匯兌調整	(5,288)	17,139
註銷可換股票據	-	(312,514)
估算融資成本	<u>56,150</u>	<u>109,008</u>
於期／年末	<u>1,791,566</u>	<u>1,740,704</u>
衍生工具部分		
於期／年初	(18,762)	(38,948)
匯兌調整	102	(346)
註銷可換股票據	-	6,298
公平值變動	<u>(45,051)</u>	<u>14,234</u>
於期／年末	<u>(63,711)</u>	<u>(18,762)</u>
賬面值	<u><u>1,727,855</u></u>	<u><u>1,721,942</u></u>

於二零一五年六月三十日，本金額為2,331,270,000港元(二零一四年十二月三十一日：2,331,270,000港元)之可換股票據仍未贖回。

19. 股本

	於 二零一五年六月三十日		於 二零一四年十二月三十一日			
	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					
	二零一五年		二零一四年			
	股份數目	千港元 (未經審核)	相當於 人民幣千元	股份數目	千港元 (未經審核)	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>

20. 資本承擔

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
資本承擔(已訂約但未撥備)：		
向附屬公司注資	11,342	8,342
向一間聯營公司注資	26,249	26,249
發展中物業及投資物業建築成本	324,992	321,974
	<u>362,583</u>	<u>356,565</u>
資本承擔(已授權但未訂約)：		
發展中物業建築成本	174,527	268,423
	<u>174,527</u>	<u>268,423</u>
	<u>537,110</u>	<u>624,988</u>

21. 金融擔保

於	
二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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>23,360</u>	<u>12,920</u>
---------------	---------------

附註：

- (a) 本集團已與若干金融機構合作，為物業買家安排按揭貸款融資及提供擔保以確保相關買家的還款責任。於二零一五年六月三十日，人民幣23,360,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣12,920,000元)之未償還擔保款項將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證，一般為買家取得相關物業之所有權後一年內；及(ii)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。由於管理層認為相關物業之可變現淨值可抵銷償還未結算按揭本金連同應計利息及罰款(倘拖欠付款)，因此並無就擔保計提撥備。

22. 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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	1,563	1,419
離職後福利	<u>31</u>	<u>31</u>
	<u>1,594</u>	<u>1,450</u>

(b) 關聯人士交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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))	4,211	2,654
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))	(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))	699	-

(c) 與關聯人士之結餘：

	於	
	二零一五年	二零一四年
	十二月三十一日	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		
一 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)及(d))	112,621	117,121
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))	52,058	49,199
一 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(c))	(382,813)	(391,994)

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) 應收聯營公司結餘為無抵押、免息及須於截至二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日止期間償還。
- (c) 截至二零一五年六月三十日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度，應付聯營公司結餘為無抵押、免息及無還款期，惟約人民幣60,000,000元(二零一四年：人民幣60,000,000元)按每年4%計息及於要求時償還除外。
- (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。

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。於二零一四年十二月完成出售酒店業務後，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。

收益及毛利／(損)

截至二零一五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利分別人民幣208.4百萬元及人民幣45.7百萬元，而截至二零一四年六月三十日止六個月(「前一期間」)的收益及毛損分別為人民幣11.4百萬元及人民幣1.1百萬元。

報告期間的收益顯著增加，主要是由於二零一四年第四季度推出的廣州新落成豪華高層住宅新天半山陸續交付。報告期間，自新天半山交付而錄得的收益為人民幣199.9百萬元，而前一期間自其他銷售物業錄得的收益為人民幣6.5百萬元。

作商業及辦工室用途、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，自二零一五年三月開業後錄得租金收入及管理費收入共人民幣5.7百萬元。

而本集團其他投資物業及車位的租金收入於報告期間減至人民幣2.4百萬元(前一期間：人民幣4.1百萬元)，主要是由於大量租戶基於天倫花園即將出售而遷出，有關詳情請參閱本公司二零一五年七月三日有關出售天倫花園商場1至4樓的進展公佈。聆訊已於二零一五年八月二十五日舉行。人民法院仍未作出判決。由於上述出售不成功，本公司已開始物色潛在買家，惟截至目前無法估計其他潛在買家是否有意收購。

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44.9百萬元，整體毛利率為22.5%(前一期間：毛損人民幣2.7百萬元及毛損率41.5%)。物業投資和物業管理業務則分別錄得人民幣0.8百萬元毛利及整體毛利率9.4%(前一期間：人民幣1.6百萬元及32.7%)。

分銷成本

報告期間，分銷成本為人民幣6.9百萬元(前一期間：人民幣5.9百萬元)，主要來自廣州新天半山的營銷活動。

行政及其他經營開支

行政及其他經營開支由前一期間的人民幣73.5百萬元減至報告期間的人民幣35.6百萬元。天倫鞋業交易中心開業及與該項目相關的法律費用導致行政開支增加，惟由於嚴格控制經常支出，加上報告期間並無錄得前一期間有關林和村重建項目的一次性支出，故增幅較少。

物業組合之減值虧損及公平值變動

中央政府自二零一五年第一季度末開始逐步放寬住宅物業市場的緊縮措施，然而對本集團的正面影響並不明顯，直至本集團以更優惠的價格出售大型豪華住宅項目新天半山時方開始體現。於報告期間，總樓面面積1,921平方米(「平方米」)(前一期間：1,900平方米)錄得合約銷售額約人民幣51.8百萬元(前一期間：人民幣57.0百萬元)。高層大廈未出售住宅單位的室內裝修以及超大型豪華別墅的結構工程仍在進行中。經計及市況、合約銷售進度、未來將產生的開發成本以及最近期的重估，已就發展中物業及已竣工持作出售物業計提人民幣80.9百萬元(前一期間：人民幣44.6百萬元)的減值虧損。

投資物業方面，二零一四年錄得重估虧絀淨額人民幣2.8百萬元(前一期間：盈餘人民幣3.3百萬元)。人民幣3.9百萬元的盈餘來自新開業的天倫鞋業交易中心，而共人民幣6.7百萬元的虧絀則來自本集團其他投資物業。

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、本公司與可比同業公司股價波幅而變化，獨立合資格專業估值師重估後，報告期間公平值盈餘為人民幣45.1百萬元(前一期間：公平值虧絀人民幣5.8百萬元)。

分佔一間聯營公司之溢利／(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(「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。前兩期的住宅單位預售均取得驕人成績。於報告期間，第一期預售剩餘單位以及第二期預售的大部分單位均已交付。稅後溢利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，本集團錄得分佔溢利人民幣33.4百萬元(前一期間：虧損人民幣2.0百萬元)。

融資成本

報告期間估算融資成本合共人民幣56.2百萬元(前一期間：人民幣53.6百萬元)，來自為原收購事項發行的可換股票據。由於更多銀行及其他借款以閑置現金償還，故銀行及其他借款的融資成本(資本化前)減至人民幣10.9百萬元(前一期間：人民幣26.6百萬元)。

所得稅抵免／費用

報告期間，錄得所得稅費用人民幣45,000元，而前一期間則錄得所得稅抵免人民幣10.9百萬元。主要是由於新天半山的銷售以及重估虧絀導致遞延稅項撥回所致。

本公司權益股東應佔期間虧損

由於上述因素，本公司權益股東應佔虧損由前一期間的人民幣139.6百萬元大幅減少至報告期間的人民幣27.7百萬元。

前景

於報告期間，在中國人民銀行多次下調人民幣存貸款基準利率及存款準備金率、以及中國多數城市放寬嚴格的住房限購政策及相關稅務政策等多重支持下，主要一二線住宅房地產市場逐步回暖。踏入下半年，為了促進貿易以保持穩定的國內生產總值增長，中國政府突然讓人民幣對美元一次性貶值，再加上此後國內外股票市場和外匯之大幅波動，展望下半年餘下時間，市場仍充滿不明朗和挑戰。

雖然刻下房地產市場由剛需主導，但我們仍將會更專注完成本集團位處廣州白雲區南湖板塊的豪宅項目新天半山之建造。我們有信心，在落實其優雅的設計與高品質的建築工藝、加上其得天獨厚的景觀和自然環境，必會獲得高端客戶的青睞。而新落成開業的天倫鞋業交易中心，已經簽約租出逾60%商鋪和辦公樓之可出租面積，可期陸續為集團帶來穩定的現金流入。至於未能完成出售之天倫花園，我們已經透過法律手段沒收原買家的定金並尋求獲得額外補償，並繼續物色有意買家以獲取資金。

經過近年整合本集團的物業組合和架構以後，銀行債務風險低下。作為收購房地產業務代價一部分的已發行可換股票據於二零一五年十二月十日到期。有鑑於此，董事會與票據持有人展開初步商討。主要票據持有人表示會考慮各種措施及任何其他可行且許可的方式解決未決問題，而非要求償還現金。董事會將與全體票據持有人保持溝通，適時進行任何重組、債務重組及再融資。

董事會將會不斷謹慎尋求發展機會，為本集團長遠穩健發展奠下基石，為廣大股東、票據持有人、客戶、銀行、合作夥伴以及全體員工創造機會和價值。

流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣3,709.2百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣3,893.2百萬元)，由權益總額及負債總額(包括可換股票據)分別約人民幣201.3百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣222.0百萬元)及約人民幣3,507.9百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣3,671.2百萬元)撥資。

可換股票據將於二零一五年十二月十日屆滿。一名主要票據持有人向本集團表明其將考慮各種措施及任何其他可行及許可的方法，以解決上述問題而不會要求現金還款。董事會與所有票據持有人保持聯絡，於適當時候進行重組、債務重組及再融資。除此之外，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結算。於二零一五年六月三十日，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。本集團於二零一五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94.6%(二零一四年十二月三十一日：94.3%)。於二零一五年六月三十日，人民幣150百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣187百萬元)之銀行借貸之利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動，而人民幣187.0百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣191.5百萬元)之其他借貸則以固定利率計息。

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。本公司的可換股票據以港元計值。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1.2632港元兌人民幣1元及1.2645港元兌人民幣1元。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團總額約為人民幣758百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣648.5百萬元)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零百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣532.3百萬元)、持作出售之已竣工物業約人民幣零百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣116.2百萬元)及投資物業約人民幣758百萬元(二零一四年十二月三十一日：零)。

僱員人數及薪酬

於二零一五年六月三十日，本集團僱用約196名員工(二零一四年十二月三十一日：186名)，其中約192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二零一五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二零一五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22。

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

於本公佈日期，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二零一五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二零一五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，二零一五年八月三十一日

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，彭婉珊小姐及陳之望先生組成。