

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)

二零一六年全年業績公佈

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」）截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

財務業績

二零一六年綜合收益及毛利分別約為人民幣506.8百萬元（二零一五年：人民幣366.0百萬元）及人民幣91.0百萬元（二零一五年：人民幣77.1百萬元）。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的持續銷售及交付。而鑑於其二零一六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。天倫花園的商業單位於二零一六年八月簽訂銷售合約，並按合約售價記錄重估虧絀。繼可換股票據於二零一六年六月悉數換股後，可換股票據的非現金財務費用已大幅減少，惟於二零一零年收購房地產業務項目（「前收購事項」）成本的會計處理繼續對分佔吾等聯營公司的業績造成影響。基於以上原因，錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣73.7百萬元（二零一五年：人民幣115.1百萬元）。

經營回顧和展望

二零一六年全球局勢風雲變幻，在黑天鵝事件此起彼伏，全球化進程面臨嚴峻挑戰，地區局部持續動盪，大國間的角力升級。而二零一六年世界經濟增速較二零一五年有所放緩，發達經濟體增長格局出現分化，美國經濟復蘇相對較快，日本和歐洲依然疲弱。面對此等外部環境，中國堅持穩中求進工作總基調，實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，並保持政策的連續性和穩定性。中國國內生產總

* 僅供識別

值增長6.7%，對穩定當前世界經濟增長預期起到了重要作用。而此等寬鬆向好的宏觀環境，有效促進了全國房地產市場繼續量價齊升，而廣州地區在2016年亦迎來追落後的情況。然而房地產市場的過度火爆，引起了監管層的擔憂，「一城一策」的差別化調控政策隨之而來，對症下藥，具有極強的針對性，預期一二線城市房地產日漸回歸理性。

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。B區別墅採用向心圍合的佈局方式，形成中心感強烈的組團。C區別墅沿山路線性圍合，形成尺度親切的小組團。D區高層住宅呈半月牙狀沿山勢展開，成為整個小區的背景。E區別墅依山勢自由散落在山坡之上，消隱於山林之間。縱使本案並非剛需型住房，但憑著集團對項目高質量和形象的堅持、抓緊市場機遇、並透過銷售團隊以及集體員工上下的共同努力下，獲得理想的銷售成績。全年錄得之合同銷售金額和面積分別約為人民幣803百萬元（二零一五年：人民幣299百萬元）和25,600平方米（二零一五年：9,100平方米）。D區高層住宅與C區別墅經已大部分售出。展望二零一七年，本集團嚴謹監督項目B區及E區別墅裝修、園林及板房工程之推進，目標在本年下旬推出市場。另外，亦加深和擴闊發掘有需求客戶，促使D區頂層特色單位、貨尾單位和車位之銷售、交付以及現金回籠。

本集團在二零一三年底購入位處廣州荔灣區的舊改項目，在二零一五年初已經竣工為樓高十層的綜合商業與辦公用途之「天倫鞋業交易中心」，並已運營對外出租。但因為近年中國經濟增長放慢、電商之競爭、鞋材行業也不景氣等因素影響，現有的中小企業租客都遇上經營困難。集團自從上年度推出中短期租金優惠方案，挽留不少客戶並與之共渡時艱。展望二零一七年，近月中國出口展現反彈勢頭的情況下，將會對鞋業之傳統批發與製造業務有所裨益。本集體亦加強對外參展招商並調整住戶結構，提高天倫鞋業交易中心未來之租金潛力。

為提高資金運用和資產回報，本集團一直有意出售旗下投資物業天倫花園的商業單位。並於二零一六年八月跟獨立第三方簽訂了買賣協議，以人民幣210百萬元出售該物業。截止本報告日，本集體已經收訖買方首兩期之付款，現在正與買方為完成餘下代價付款以及產權之轉讓、進行各項國內行政與稅務手續辦理及考慮安排之過程。

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」，樓面面積約32,500平米已在年內以約人民幣1,119百萬元出售。而項目之豪華高層住宅「峻林」，其中第一至四棟已經絕大部分售罄和交付，而第五至七棟之高層住宅之興建亦接近完畢。第五至六棟已經推出預售，成績理想。

受惠於國內消費升勢及持續經濟增長（尤其是電子商務行業），中國物流市場近年不斷擴大。因此，對更先進物流服務之需求帶動中國物流設施數量增加。隨著可支配收入及城市化預期擴大，加上電子商務市場及第三方物流供應商市場不斷發展，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。有見及此，本集團就成立項目公司廣州國郵物流有限公司（「廣州國郵」）與一獨立第三方廣州通洲投資有限公司（「廣州通洲」）合作。廣州通洲之控制人同為廣東林安物流集團之始創人。而廣東林安物流集團（官方網站：www.linangroup.cn）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、發展及營運物流信息化業務，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。廣州國郵已經在二零一七年一月通過公開招標，成功投得江蘇省揚州市市內一地塊之土地使用權。該地塊位置優越，有利於物流佈局，周邊商貿氛圍濃厚。透過市場調研，廣州國郵決定以「蔬菜批發及乾貨調料」為主營業態的農副產品市場。將項目打造成為江蘇省中部地區高聚集、強輻射、現代化的菜籃子中心。分設展示、交易、物流配送、綜合商務等多功能，以長三角區域經濟為支撐、揚州市場需求為基礎。我們目標項目在一年後陸續落成，其中可供發售之樓面面積約十萬平米，而可供租賃作為物流服務中心、零售區以及信息大廳等用途之樓面面積約為兩萬平米。

開展物流有關項目之發展能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。加上二零一六年內就前收購事項而發行之可換股票據，已經全部獲兌換為本公司之普通股，致使集團司之資本基礎大幅擴闊。本人認為集體未來前景更為明朗。

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。本公司與董事會將繼續提升本集團的綜合競爭力，謹慎尋求機會，實現本集團業績的穩健發展，創造價值回饋股東和社會。

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	4	506,764	365,990
銷售及收入成本		<u>(415,868)</u>	<u>(288,898)</u>
毛利		90,986	77,092
其他收益及收入淨額	5	11,341	181,791
分銷成本		(18,872)	(12,461)
行政及其他經營開支		(48,486)	(66,533)
出售投資物業虧損		-	(1,609)
投資物業公平值變動		(27,836)	(152,735)
發展中物業的減值虧損撥回／(減值虧損)		75,019	(112,895)
持作出售之已竣工物業的減值虧損撥回／ (減值虧損)		5,310	(3,945)
衍生金融工具公平值變動		(4,913)	(2,937)
分佔聯營公司(虧損)／溢利		(67,407)	36,966
融資成本	6	<u>(70,018)</u>	<u>(134,169)</u>
除所得稅前虧損	7	(54,966)	(191,435)
所得稅(開支)／抵免	8	<u>(18,745)</u>	<u>76,309</u>
年度虧損		<u><u>(73,711)</u></u>	<u><u>(115,126)</u></u>
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(73,711)	(115,125)
非控股權益		<u>-</u>	<u>(1)</u>
		<u><u>(73,711)</u></u>	<u><u>(115,126)</u></u>

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
--	----------------	----------------

年度其他全面虧損（重新分類調整後）

其後可能重新分類至損益的項目：

出售可供出售金融資產之公平值儲備重新分
類調整

- 535

換算海外業務之財務報表之匯兌虧損

(125,132) (81,020)

年度其他全面虧損

(125,132) (80,485)

年度全面虧損總額

(198,843) (195,611)

下列人士應佔全面虧損總額：

本公司擁有人

(198,843) (195,610)

非控股權益

- (1)

(198,843) (195,611)

人民幣

人民幣

每股虧損

9

基本

(0.974分) (3.475分)

攤薄

(0.974分) (3.475分)

綜合財政狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		725,000	962,601
廠房及設備		2,074	1,565
於一間聯營公司之權益		510,835	572,464
可供出售金融資產		1,000	1,000
遞延稅項資產		10,400	—
		<u>1,249,309</u>	<u>1,537,630</u>
流動資產			
發展中物業		1,299,920	1,466,005
持作出售之已竣工物業		355,407	209,160
應收賬款	10	13,077	36,401
預付款項、按金及其他應收款項	11	119,934	124,724
可退回稅項		7,924	9,935
以公平值計入損益的 金融資產		140,000	—
現金及現金等價物		241,239	127,430
		<u>2,177,501</u>	<u>1,973,655</u>
分類為持作出售之資產	12	<u>210,000</u>	—
		<u><u>2,387,501</u></u>	<u><u>1,973,655</u></u>

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	13	(98,431)	(83,509)
應計費用及其他應付款項	14	(1,015,978)	(534,224)
稅項撥備		(161,501)	(232,481)
借款		(124,548)	(315,354)
可換股票據		-	(1,663,786)
		<u>(1,400,458)</u>	<u>(2,829,354)</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>987,043</u>	<u>(855,699)</u>
總資產減流動負債		<u>2,236,352</u>	<u>681,931</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		(286,266)	(323,268)
借款		(120,500)	(174,000)
		<u>(406,766)</u>	<u>(497,268)</u>
資產淨值		<u>1,829,586</u>	<u>184,663</u>
權益			
股本		37,628	14,384
儲備		1,771,767	150,088
本公司擁有人應佔權益		1,809,395	164,472
非控股權益		20,191	20,191
權益總額		<u>1,829,586</u>	<u>184,663</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六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

於本年度內，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用合併豁免
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購合營業務權益之會計處理
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷可接受之方法
香港財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期之年度改進

應用該等修訂不會對本集團綜合財務報表的披露有重大影響。

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9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益及其相關之修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間 出售資產或注資 ³
香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號（修訂本）	就未實現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 從二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於有待確定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 分部資料

本集團設立三個（二零一五年：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	—	—	2,003	2,003
	<u>477,758</u>	<u>23,476</u>	<u>7,533</u>	<u>508,767</u>
可報告分部溢利/ (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)
— 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)
— 撥回發展中物業的減值虧損	75,019	—	—	75,019
— 撥回持作出售之已竣工物業 的減值虧損	5,310	—	—	5,310
— 撥回往年超額補償撥備	2,807	—	—	2,807
— 雜項收入	90	510	—	600
可報告分部資產	<u>1,894,375</u>	<u>945,753</u>	<u>10,895</u>	<u>2,851,023</u>
年內添置之非流動分部資產	—	235	—	235
可報告分部負債	<u>(788,120)</u>	<u>(477,420)</u>	<u>(3,101)</u>	<u>(1,268,641)</u>

截至二零一五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	334,448	27,395	4,147	365,990
分部間收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,677</u>	<u>2,677</u>
	<u>334,448</u>	<u>27,395</u>	<u>6,824</u>	<u>368,667</u>
可報告分部虧損	<u>(89,281)</u>	<u>(120,994)</u>	<u>(957)</u>	<u>(211,232)</u>
— 營業稅及其他徵費	(23,815)	(3,765)	(378)	(27,958)
— 已付補償	(6,375)	—	—	(6,375)
— 持作出售之已竣工物業的減值虧損	(3,945)	—	—	(3,945)
— 發展中物業的減值虧損	(112,895)	—	—	(112,895)
— 投資物業公平值變動	—	(152,735)	—	(152,735)
— 出售投資物業之虧損	—	(1,609)	—	(1,609)
— 融資成本	—	(8,045)	—	(8,045)
— 法律及專業費用	(20,890)	—	—	(20,890)
— 分銷成本	(12,461)	—	—	(12,461)
— 撥回往年超額補償撥備	10,988	—	—	10,988
— 雜項收入	<u>10</u>	<u>20,682</u>	<u>—</u>	<u>20,692</u>
可報告分部資產	1,794,542	987,468	3,911	2,785,921
年內添置之非流動分部資產	113	56,435	—	56,548
可報告分部負債	(589,398)	(427,015)	(3,780)	(1,020,193)

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益		
可報告分部總收益	508,767	368,667
分部間收益抵銷	(2,003)	(2,677)
	<u>506,764</u>	<u>365,990</u>
溢利／(虧損)		
可報告分部溢利／(虧損)	105,394	(211,232)
分部間溢利抵銷	—	—
	<u>105,394</u>	<u>(211,232)</u>
來自本集團外界客戶的可報告分部溢利／(虧損)	105,394	(211,232)
經營租賃支出	(1,451)	(1,625)
衍生金融工具公平值變動	(4,913)	(2,937)
分佔聯營公司(虧損)／溢利	(67,407)	36,966
融資成本	(52,495)	(126,124)
未分配開支	(42,028)	(36,594)
未分配收入	7,934	150,111
	<u>(54,966)</u>	<u>(191,435)</u>
除所得稅前虧損	(54,966)	(191,435)
所得稅(開支)／抵免	(18,745)	76,309
	<u>(73,711)</u>	<u>(115,126)</u>
年度虧損	(73,711)	(115,126)
可報告分部資產	2,851,023	2,785,921
公司資產	785,787	725,364
	<u>3,636,810</u>	<u>3,511,285</u>
集團資產	3,636,810	3,511,285
可報告分部負債	(1,268,641)	(1,020,193)
公司負債	(538,583)	(2,306,429)
	<u>(1,807,224)</u>	<u>(3,326,622)</u>
集團負債	(1,807,224)	(3,326,622)

截至二零一六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%（二零一五年：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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
香港（業務所在地）（附註(a)）	-	121
中國內地	<u>506,764</u>	<u>365,869</u>
	<u>506,764</u>	<u>365,990</u>

非流動資產（可供出售金融資產除外）：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
香港（業務所在地）（附註(a)）	116	600
中國內地	<u>1,248,193</u>	<u>1,536,030</u>
	<u>1,248,309</u>	<u>1,536,630</u>

附註：

(a) 業務所在地乃根據中央管理層位處所在釐定。

客戶所在地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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銷售物業	477,758	334,448
投資物業之租金收入總額	23,476	27,395
物業管理費	<u>5,530</u>	<u>4,147</u>
總計	<u>506,764</u>	<u>365,990</u>

5. 其他收益及收入淨額

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	1,177	740
給予聯營公司貸款之利息收入	5,040	6,180
租戶之補償	–	682
出售投資物業時沒收之按金	–	20,000
來自聯營公司之管理費收入	1,430	923
服務收入	–	37,100
撥回往年補償支出超額撥備	2,807	10,988
其他	887	1,105
	<u>11,341</u>	<u>77,718</u>
其他收入淨額		
與可換股票據延期有關之收益	–	103,844
出售可供出售金融資產之收益	–	229
	<u>–</u>	<u>104,073</u>
總計	<u>11,341</u>	<u>181,791</u>

6. 融資成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行借貸之利息總額	32,010	16,998
減：資本化為發展中物業之金額 (附註(a))	14,487	8,953
	<u>17,523</u>	<u>8,045</u>
銀行借貸之利息淨額	17,523	8,045
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	6,590	11,174
可換股票據之利息	45,905	114,950
	<u>70,018</u>	<u>134,169</u>

附註：

(a) 借貸成本按年利率5.24%至9.02% (二零一五年：6.32%至7.73%) 資本化。

7. 除所得稅前虧損

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：		
已售物業成本	385,303	253,297
物業管理成本	6,800	4,726
營業稅及其他徵費 (附註(b))	20,544	27,958
廠房及設備折舊 (附註(a))	541	1,107
土地及樓宇之經營租賃支出	1,451	1,625
核數師酬金		
－ 審計服務	772	724
－ 其他服務	339	302
發展中物業的(減值虧損撥回)／減值虧損	(75,019)	112,895
持作出售之已竣工物業的(減值虧損撥回)／減值虧損	(5,310)	3,945
撇銷廠房及設備之虧損	579	85
投資物業租金收入減直接開支 (附註(c))	<u>(23,470)</u>	<u>(27,395)</u>

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約人民幣541,000元(二零一五年：約人民幣1,107,000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，本團將從在中國的物業及停車場單位，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，這些收入產生的收益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

截至二零一六年及二零一五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／(抵免)

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－本年度稅項	24,895	7,874
－以往年度撥備不足	277	—
	<u>25,172</u>	<u>7,874</u>
中國－土地增值稅		
－本年度	46,950	28,224
－以往年度超額撥備	(5,957)	(42,945)
	<u>40,993</u>	<u>(14,721)</u>
遞延稅項		
－本年度	(33,177)	(68,845)
－以往年度超額撥備	(14,243)	(617)
	<u>(47,420)</u>	<u>(69,462)</u>
所得稅開支／(抵免) 總額	<u>18,745</u>	<u>(76,309)</u>

稅項開支／(抵免) 與按適用稅率計算會計虧損之對賬：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(54,966)</u>	<u>(191,435)</u>
按中國所得稅稅率25% (2015：香港利得稅稅率16.5%) 徵收之所得稅	(13,741)	(31,587)
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	502	(13,648)
以往年度超額撥備	(19,923)	(43,562)
毋須繳稅收益之稅務影響	(3,893)	(3,337)
不可扣稅開支之稅務影響	22,155	10,823
未撥備暫時差額之稅務影響	(933)	1,137
年內使用以往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(4,494)	(4,476)
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	1,318	3,847
分佔聯營公司虧損／(溢利) 之稅務影響	16,852	(9,242)
中國土地增值稅	46,950	28,224
中國土地增值稅之影響	(5,963)	(4,063)
投資物業公平值變動產生的土地增值稅	(23,096)	(11,974)
其他	3,011	1,549
	<u>18,745</u>	<u>(76,309)</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>18,745</u>	<u>(76,309)</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16.5%（二零一五年：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%（二零一五年：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%（二零一五年：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。於二零一六年十二月三十一日，本集團中國公司的盈利約人民幣914,596,000元（二零一五年：約人民幣921,160,000元）。於二零一六年十二月三十一日，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（二零一五年：無），因本集團並無即時計劃分派旗下中國附屬公司由二零零八年一月一日至二零一六年十二月三十一日期間賺獲之盈利。

9. 每股虧損

每股基本虧損

每股虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損約人民幣73,711,000元（二零一五年：虧損約人民幣115,125,000元）及年內已發行普通股之加權平均數7,564,730,361股（二零一五年：3,313,398,324股）計算。

每股攤薄虧損

由於轉換可換股票據具有反攤薄影響，故並無呈列截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

10. 應收賬款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收賬款	15,230	38,554
減：已確認應收賬款減值撥備	(2,153)	(2,153)
應收賬款 — 淨值	<u>13,077</u>	<u>36,401</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。

二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於年初及年末	<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有否減值。於二零一六年十二月三十一日，本集團按個別基準確定應收賬款約人民幣2,153,000元（二零一五年：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。

應收賬款按相關租約及買賣協議條款之賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0 至90 日	11,647	36,116
91 至180 日	12	180
181 至365 日	1,418	39
超過365 日	-	66
	<u>13,077</u>	<u>36,401</u>

本集團於報告日期已逾期惟尚未減值之應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
並無逾期	9,566	35,378
逾期30日以下	1,978	417
逾期31至60日	95	112
逾期61至90日	8	209
逾期超過90日	1,430	285
	<u>13,077</u>	<u>36,401</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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團所有應收賬款均以人民幣（二零一五年：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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
按金	4,210	3,787
預付款項	28,948	1,235
其他應收款項 (附註(a))	86,776	119,702
	<u>119,934</u>	<u>124,724</u>

附註：

- (a) 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（二零一五年：人民幣53,700,000元）。

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。該出售詳情載於二零一六年八月一日發出的公佈。截至二零一六年十二月三十一日，該項出售尚未完成。

13. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0至90日	98,431	83,509
91至180日	-	-
超過365日	-	-
	<u>98,431</u>	<u>83,509</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。

14. 應計費用及其他應付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已收按金 (附註(a))	135,024	7,816
客戶預付款	532,408	182,079
應計費用	16,320	60,197
其他應付款項 (附註(b)及(c))	332,226	284,132
	<u>1,015,978</u>	<u>534,224</u>

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（二零一五年：零）。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，其他應付款項包括應付一間聯營公司之款項約人民幣272,628,000元（二零一五年：人民幣225,287,000元），為無抵押、免息且無還款期，惟其中約人民幣60,000,000元（二零一五年：人民幣60,000,000元）按每年4%計息，且須於要求時償還。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，應付本公司執行董事張高濱先生（「張先生」）人民幣27,105,000元的金額為無抵押、無息、無還款期。（二零一五年：人民幣17,032,000元，應付可換股票據持有人張先生金額為無抵押、無息、無固定還款期。）

末期股息

董事不建議派發截至二零一五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（「前收購事項」）。過往年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）重組了若干業務及項目，務求將業務精簡至較偏重中國一線城市的物業業務。本集團現時在中國廣州從事(i)房地產開發、(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

收益及毛利

截至二零一六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506.8百萬元及人民幣91.0百萬元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度分別為收益人民幣366.0百萬元及毛利人民幣77.1百萬元。

本年度的收益大幅增加。主要歸因於持續交付新竣工的廣州新天半山豪華高層住宅單位。於二零一六年內，交付新天半山建築面積約15,400平方米（二零一五年：11,200平方米）錄得收益人民幣461.2百萬元（二零一五年：人民幣323.1百萬元），而銷售其他持作出售物業產生收益人民幣16.6百萬元（二零一五年：人民幣11.3百萬元）。

位處站西鞋城的十層高綜合樓宇（即天倫鞋業交易中心）是作為商業及辦公室用途，已完成重新發展及自二零一五年三月隆重開業，於二零一六年產生租金收入及物業管理費收入合共人民幣19.7百萬元（二零一五年：人民幣25.8百萬元）。

天倫花園的商用單位及本集團其他物業產生的租金收入及物業管理費收入合共人民幣9.3百萬元（二零一五年：人民幣5.8百萬元）。

計及前收購事項的收購成本、後續開發成本以及前年度的減值準備後，錄得毛利和總毛利率分別為人民幣91.0百萬元及18.0%（二零一五年：毛利為人民幣77.1百萬元，毛利率為21.1%）。由於多數收入來源於高層住宅單位的交付，較低之總毛利率是因為其增加之內部裝修、設施以及分攤共用面積發展費用。

分銷成本

本集團加大廣州新天半山的營銷活動力度，故分銷成本由二零一五年的人民幣12.5百萬元增加至二零一六年的人人民幣18.9百萬元。

行政及其他經營開支

相關賠償、佣金和法律費用的整體項目全年大幅度減少。加上雜項稅費及匯兌損失減少，行政費用和其他經營開支降至人民幣48.5百萬元（二零一五年：人民幣66.5百萬元）。

物業組合之公平值變動及減值虧損

關於我們的投資物業，天倫鞋業交易中心重估後錄得重估盈餘人民幣9.8百萬元，本集團通過啟動各種鼓勵計劃有效保留了租戶。而就其他投資物業作出重估虧蝕人民幣37.6百萬元，主要乃歸因於天倫花園商用單位出售價人民幣210百萬元與其於二零一五年十二月三十一日賬面值人民幣245.7百萬元的差額。其出售詳情載列於日期為二零一六年八月一日的公佈。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，已收取兩期付款。於本公佈日期，本集團與買方正進行完成支付未償付款項及轉讓房地產業權的當地行政及稅務程序。

關於我們的住宅項目，新天半山，花園及景觀工程，大型豪華別墅的精裝修和結構工程，山區山地的示範單位正在進行。廣州住宅物業市場情緒明顯在二零一六年有所改善。考慮到市場情況，合約銷售步伐，銷售價格上漲，進一步開發成本以及最近的重估後，我們為發展中物業及持作出售之已竣工物業撥回以前年度的減值虧損為人民幣80.3百萬元（二零一五年：人民幣116.8百萬元減值虧損）。

上述重估乃由獨立合資格專業估值師進行。

分佔一間聯營公司之（虧損）／溢利

林和村重建項目是位處廣州天河區商業中心及鄰近廣州火車東站的舊村重建項目，該項目涉及村民原居住地拆遷補償安置，現有村莊拆遷，現有佔地人安置新屋建設和銷售。該項目由本集團及新鴻基地產集團聯營，分別擁有30%及70%。

開發高端住宅建築（即峻林）的前兩期工程已經完成。以前年度已交付了大量銷售單位。除了峻林剩餘單位的銷售和交付外，三十九層高的商業大樓（即廣貿中心）的發展已在該年完成及銷售。由於毛利率較低，銷售費用較高，實際所得稅稅率較高，稅後利潤大幅下降。計及前收購事項的收購成本後，本集團錄得分佔聯營公司虧損為人民幣67.4百萬元（二零一五年：人民幣37.0百萬元的利潤）。

融資成本

就緊接可換股票據悉數轉換前從可換股票據產生的估算融資成本為人民幣45.9百萬元（二零一五年：人民幣115.0百萬元）。

由於二零一五年的銀行借款平均未償還結餘及利率較二零一六年低，故銀行及其他借貸產生的融資成本（資本化前）增至人民幣38.6百萬元（二零一五年：人民幣28.2百萬元）。

所得稅抵免

新天半山收益確認增加，致使企業所得稅及土地增值稅上升。此外，由於我們物業組合的公平值虧絀大幅減少以及減值虧損撥備撥回，錄得遞延稅項撥回減少。因此，二零一六年錄得所得稅開支人民幣18.7百萬元而非二零一五年的稅項抵免人民幣76.3百萬元。

本公司擁有人應佔年度虧損

由於上述因素，本集團於二零一六年錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣73.7百萬元（二零一五年：虧損人民幣115.1百萬元）。

前景

展望二零一七年，預期中央政府將基於中央經濟工作會議所列原則「房子是用來住的，不是用來炒的」，維持並推進國內不同監管措施，以開發房地產市場的長期可持續發展。因此，預期一線城市的房地產市場將會冷卻。我們的豪華大型住宅項目新天半山定位適合居所轉換、藝術及生活享受，而非用作投機買賣。此外，我們已鎖定大量合同銷售作收益確認，可減輕嚴峻環境產生的潛在影響。二零一六年可換股票據悉數換股及增加往物流地產發展標誌著本集團更好未來的一個里程碑。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣3,636.8百萬元（二零一五年十二月三十一日：約人民幣3,511.3百萬元），由權益總額及負債總額（包括可換股票據）分別約人民幣1,829.6百萬元（二零一五年十二月三十一日：約人民幣184.7百萬元）及約人民幣1,807.2百萬元（二零一五年十二月三十一日：約人民幣3,326.6百萬元）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。於二零一六年十二月三十一日，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，本公司就原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。本集團於二零一六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49.7%（二零一五年十二月三十一日：94.7%）。於二零一六年十二月三十一日，人民幣184.5百萬元之銀行借貸以固定利率計息（二零一五年：人民幣399.5百萬元以隨中國人民銀行之基本利率浮動的利率計息），而其他借貸為人民幣60.5百萬元（二零一五年：人民幣89.9百萬元），按固定利率計息。

外匯風險

本集團的收益及銷售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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，於綜合財務報表分別採用平均匯率及收市匯率1.1659港元兌人民幣1元及1.1159港元兌人民幣1元。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團總額約為人民幣688百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣1,546.7百萬元）的若干資產，包括投資物業約人民幣688百萬元（二零一五年十二月三十一日：發展中物業約人民幣545.0百萬元、持作出售之已竣工物業約人民幣78.0百萬元及投資物業約人民幣923.7百萬元），已抵押以取得一般銀行融資。

僱員人數及薪酬

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用約191名員工（二零一五年十二月三十一日：190名），其中約188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。

報告期後重大事項

本集團於二零一六年十二月二十八日與獨立第三方訂立協議以成立附屬公司廣州國郵物流有限公司（「廣州國郵」），二零一七年一月四日由有關政府部門批出其營業執照。本集團承諾出資約人民幣24.93百萬元，相當於廣州國郵51%的股權。廣州國郵已於二零一七年一月十一日在中國揚州成功投得一幅地塊之土地使用權，代價為人民幣190.81百萬元，佔地面積為81,186平方米。有關事項詳情已於日期為二零一六年十二月二十八日及二零一七年一月十一日的公佈中載述。

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。截至二零一六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)。於二零一六年，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二零一五年年度業績及二零一六年中期業績；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。審核委員會已審閱截至二零一六年止年度的年度業績。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，就二零一六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0.3百萬元。

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二零一六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。

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二零一六年年報

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二零一六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
二零一七年三月三十日

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。