

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)

二零一四年全年業績公佈

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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

財務業績

本公司於二零一四年度錄得綜合營業額約人民幣185.7百萬元(二零一三年：人民幣397.4百萬元)，而本公司擁有人應佔收益為人民幣17.7百萬元(二零一三年：虧損人民幣238.0百萬元)。

根據相關會計原則對作為本公司二零一零年收購房地產業務之部分代價的可換股票據的非現金財務費用及公平值變動的會計處理以及確認房地產項目之銷售成本，一直對綜合財務報表產生負面影響。我們的旗艦項目新天半山正在持續預售，自該年11月開始交付已售出單位。銷情遜於預期，直至年末一直增長無幾，本公司已相應計提減值虧損。本集團亦於十二月完成出售酒店業務，錄得一次過稅後收益。

經營回顧和展望

於過去兩年，中國經濟及房地產業進行多次合併，新的中國政府致力提升經濟效益及反腐。二零一四年多數時間銷售呆滯衝擊住宅行業信心，同時使市場未售存量大幅上升。價格下跌於二零一四年第四季度方趨穩定。隨著政府和中國人民銀行相應採取措施支持經濟支柱產業，降低利率、下降首付要求和放寬限購，預計會提振二零一五年的成交量。

* 僅供識別

位處廣州白雲區南湖板塊、背山面湖之高檔豪華住宅別墅項目新天半山正在開發中。可售住宅總建築面積為98,000平方米的該項目提供大型高層住宅單元及超大型豪華別墅。高層樓宇結構工程以基本落成。本集團計劃加速別墅單位的結構工程和室內裝修、整個項目的園林景觀進程，加大市場推廣力度。

過去數年，隨著中國推行城鎮化及國內個人可支配收入提高，中國之鞋履業穩步發展。位處站西鞋城之新收購商用物業已完成重新發展。該物業(即天倫鞋業交易中心)現為十層高綜合樓宇，其中建築面積11,000平方米及9,800平方米分別作商業用途及辦公用途。已租出一半且已於二零一五年三月二十八日舉行大型開業典禮。預計會獲得穩定的租金收入回報。

本集團與新鴻基地產合作開發林和村重建項目。林和村重建項目位處廣州天河區商業中心，鄰近廣州火車東站，住宅樓宇(即峻林)及商業樓宇(即GCC廣貿中心)的可售建築面積共超過200,000平方米。逾40,000平方米的首批住宅單位幾近售罄，大部分已於年底前交付。逾40,000平方米的第二批住宅單位預售亦銷情良好，將於二零一五年中交付。

完成出售廣州天河新天希爾頓酒店後，本集團亦設法出售天倫花園的商業單位用於其他更佳投資機會。地庫出售已完成。然而，本集團正採取多種措施推動完成餘下樓層的出售。

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。

為降低市場風險及為股東帶來豐厚成果，本集團正物色物業以外的商機。儘管如此，本人預計未來數年我們會見證宏觀經濟的持續穩定增長以及愈加興旺、活躍和健康的經商環境，支持國家物業市場的持續發展。

致謝

本人謹代表董事會，藉此機會衷心感謝廣大股東、票據持有人、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，謹慎尋求發展機會，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表
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續業務			
收益	4	185,710	397,413
銷售成本		(165,981)	<u>(371,837)</u>
毛利		19,729	25,576
其他收益及收入淨額	5	68,498	61,947
議價收購附屬公司之收益	17	–	27,544
出售附屬公司之收益	16	–	153,418
出售投資物業虧損		(1,006)	–
投資物業公平值變動		1,652	(13,683)
持作出售之已竣工物業及 發展中物業減值虧損		(125,757)	(171,584)
衍生金融工具公平值變動		(14,234)	(84,906)
分銷成本		(9,313)	(35,555)
行政及其他經營開支		(97,085)	(109,291)
分佔聯營公司虧損		(4,350)	(19,051)
融資成本	6	(133,449)	<u>(150,613)</u>

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除所得稅前虧損	7	(295,315)	(316,198)
所得稅抵免	8	<u>36,628</u>	<u>48,933</u>
年內來自持續業務之虧損		(258,687)	(267,265)
已終止業務			
年內來自已終止業務之收益	9	<u>276,415</u>	<u>9,597</u>
年度收益／(虧損)		<u>17,728</u>	<u>(257,668)</u>
年度其他全面(虧損)／收入 (重新分類調整後)			
將於其後重新分類至損益的項目：			
可供出售金融資產未確認收益／(虧損)		186	(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 (虧損)／收益		<u>(13,116)</u>	<u>36,676</u>
年度其他全面(虧損)／收入		<u>(12,930)</u>	<u>76,283</u>
年度全面收入／(虧損)總額		<u>4,798</u>	<u>(181,385)</u>
下列人士應佔收益／(虧損)：			
本公司擁有人		17,728	(237,999)
非控股權益		<u>-</u>	<u>(19,669)</u>
		<u>17,728</u>	<u>(257,668)</u>

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
下列人士應佔全面收入／(虧損)總額：		
本公司擁有人	4,798	(161,716)
非控股權益	-	(19,669)
	<u>4,798</u>	<u>(181,385)</u>
	人民幣	人民幣
每股盈利／(虧損)	10	
來自持續及已終止業務		
基本	0.549分	(7.371分)
攤薄	<u>0.549分</u>	<u>(7.371分)</u>
來自持續業務		
基本	(8.012分)	(7.669分)
攤薄	<u>(8.012分)</u>	<u>(7.669分)</u>
來自己終止業務		
基本	8.561分	0.297分 (重列)
攤薄	<u>8.561分</u>	<u>0.297分</u>

綜合財政狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		805,592	1,038,780
物業、廠房及設備		2,346	5,881
於一間聯營公司之權益		533,268	536,859
可供出售金融資產		1,965	1,279
應收貸款		117,121	152,357
		1,460,292	1,735,156
流動資產			
發展中物業		1,509,488	1,561,208
持作出售之已竣工物業		267,882	199,197
應收賬款	11	1,137	1,023
預付款項、按金及其他應收款項	12	140,882	470,395
可退回稅項		24	46,065
作短期融資的有抵押定期存款		-	98,000
現金及現金等價物		247,542	399,938
		2,166,955	2,775,826
分類為持作出售之資產	13	266,000	1,382,365
		2,432,955	4,158,191

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	14	(28,481)	-
應計費用及其他應付款項	15	(820,836)	(1,466,021)
稅項撥備		(328,798)	(134,189)
借款		(378,480)	(847,268)
可換股票據		(1,721,942)	-
		<u>(3,278,537)</u>	<u>(2,447,478)</u>
分類為持作出售之資產的相關負債	13	<u>-</u>	<u>(829,494)</u>
		<u>(3,278,537)</u>	<u>(3,276,972)</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(845,582)</u>	<u>881,219</u>
總資產減流動負債		<u>614,710</u>	<u>2,616,375</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		(392,719)	(445,410)
借款		-	(38,340)
可換股票據		-	(1,888,123)
		<u>(392,719)</u>	<u>(2,371,873)</u>
資產淨值		<u>221,991</u>	<u>244,502</u>
權益			
股本		12,452	12,452
儲備		189,347	212,058
		<u>201,799</u>	<u>224,510</u>
本公司擁有人應佔權益		201,799	224,510
非控股權益		20,192	19,992
		<u>221,991</u>	<u>244,502</u>
權益總額		<u>221,991</u>	<u>244,502</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四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。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。

持續經營基準

於二零一四年十二月三十一日，本集團有資產淨值約人民幣221,991,000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1,721,942,000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，因此本集團的綜合財務狀況表有淨流動負債約人民幣845,582,000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。

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綜合財務報表。倘若本集團不能繼續經營，則須對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。

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（「香港財務報告準則」）：

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27號(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號	非金融資產可收回金額及披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

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27號投資實體之修訂

本集團於本年度首次應用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27號投資實體之修訂。香港財務報告準則第10號之修訂界定了投資實體，規定符合投資實體定義的申報實體不得將附屬公司綜合入賬，而須於綜合及獨立財務報表中透過損益按公平值列賬。

為符合資格作為投資實體，申報實體須：

- 從一個或以上投資者取得資金以為彼等提供投資管理服務；
- 向投資者承諾其業務目標乃僅為賺取資本升值收益、投資收入或兩者兼具而投入資金；及
- 按公平值計量及評估絕大部分投資的表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以納入有關投資實體的新披露規定。

由於本公司並非投資實體(按二零一四年一月一日香港財務報告準則第10號所載標準評估)，因此應用有關修訂不會對披露事項或本集團綜合財務報表所確認的金額有影響。

香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂

本集團於本年度首次應用香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂。香港會計準則第32號之修訂澄清有關抵銷金融資產及金融負債的規定。特別是，有關修訂澄清「當前有合法可執行權利可抵銷」及「同時變現及結算」之涵義。

有關修訂已追溯應用。本集團基於有關修訂所載標準評估若干金融資產及金融負債是否合資格進行抵銷，認為應用有關修訂不會對本集團綜合財務報表所確認的金額有影響。

香港會計準則第36號非金融資產可收回金額披露之修訂

本集團於本年度首次應用香港會計準則第36號非金融資產可收回金額披露之修訂。倘獲分配商譽或具有無限使用年期的其他無形資產的現金產生單位並無出現減值或減值撥回，香港會計準則第36號之修訂取消就有關現金產生單位可收回金額作出披露的規定。此外，倘資產或現金產生單位的可收回金額按公平值減出售成本釐定，該等修訂引入有關的額外披露規定。該等新披露包括與香港財務報告準則第13號公平值計量所規定披露一致的公平值等級、主要假設及估值技巧。

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。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
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 ¹
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 ¹
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 (二零一一年)(修訂本)	投資實體：應用合併豁免 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯繫人或合營企業之間出售資產或注資 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
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 ³
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 ³
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 ³
香港會計準則第16號及 第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ³
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益 ⁴

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度生效

3. 分部資料

本集團設立四個(二零一三年：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：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	持續業務 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	已終止業務 酒店營運 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部收益						
外界收益	175,403	8,999	1,308	185,710	190,214	375,924
分部間收益	-	-	-	-	482	482
	<u>175,403</u>	<u>8,999</u>	<u>1,308</u>	<u>185,710</u>	<u>190,696</u>	<u>376,406</u>
可報告分部(虧損)/收益	<u>(97,675)</u>	<u>9,758</u>	<u>(4,380)</u>	<u>(92,297)</u>	<u>17,358</u>	<u>(74,939)</u>
一撥回持作出售已竣工物業 之減值虧損	8,016	-	-	8,016	-	8,016
一營業稅及其他徵費	(8,878)	(1,538)	(73)	(10,489)	(10,802)	(21,291)
一物業、廠房及設備折舊	(190)	-	-	(190)	-	(190)
一分銷成本	(9,292)	-	(21)	(9,313)	-	(9,313)
一已付補償	(3,470)	(1,378)	-	(4,848)	-	(4,848)
一持作出售之已竣工物業及 發展中物業減值虧損	(125,757)	-	-	(125,757)	-	(125,757)
一投資物業公平值變動	-	1,652	-	1,652	-	1,652
一出售投資物業虧損	-	(1,006)	-	(1,006)	-	(1,006)
一撤銷應付款項	-	2,770	-	2,770	-	2,770
一撥回往年超額補償	10,855	-	-	10,855	-	10,855
一雜項收入	5,875	-	-	5,875	-	5,875
一融資成本	-	-	-	-	(34,443)	(34,443)

於二零一四年十二月三十一日

	物業發展 人民幣千元	持續業務 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
可報告分部資產	1,947,105	1,076,046	6,390	3,029,541
年內添置之非流動分部資產	15	62,248	-	62,263
可報告分部負債	(527,783)	(329,080)	(2,135)	(858,998)

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					總額 人民幣千元
	物業發展	物業投資	物業管理	小計	電子產品	證券及 商品投資	提供 貸款融資	酒店營運	小計	
	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>
一撥回持作出售之已竣工物業 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 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>

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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益		
可報告分部總收益	185,710	397,413
分部間收益抵銷	—	—
綜合收益	<u>185,710</u>	<u>397,413</u>
虧損		
可報告分部虧損	(92,297)	(202,575)
分部間溢利抵銷	—	—
來自本集團外界客戶的可報告分部虧損	(92,297)	(202,575)
經營租賃支出	(2,990)	(3,178)
衍生金融工具公平值變動	(14,234)	(84,906)
分佔聯營公司虧損	(4,350)	(19,051)
已終止業務	276,415	9,597
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	(133,449)	(150,613)
未分配開支	(86,266)	(71,490)
未分配收入	38,271	34,653
除所得稅前虧損	(18,900)	(306,601)
所得稅抵免	36,628	48,933
年度虧損	<u>17,728</u>	<u>(257,668)</u>
可報告分部資產	3,029,541	3,110,715
分類為持作出售之資產	—	1,382,365
公司資產	<u>863,706</u>	<u>1,400,267</u>
集團資產	<u>3,893,247</u>	<u>5,893,347</u>
可報告分部負債	(858,998)	(916,902)
分類為持作出售之資產的相關負債	—	(829,494)
公司負債	<u>(2,812,258)</u>	<u>(3,902,449)</u>
集團負債	<u>(3,671,256)</u>	<u>(5,648,845)</u>

截至二零一四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%（二零一三年：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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	285	195
中國內地	<u>185,425</u>	<u>397,218</u>
	<u>185,710</u>	<u>397,413</u>
已終止業務		
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	190,214	174,202
其他(附註(d))	-	2,222
	<u>190,214</u>	<u>249,904</u>
總計	<u><u>375,924</u></u>	<u><u>647,317</u></u>

非流動資產：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續業務		
香港(業務所在地)(附註(a))	12,691	14,272
中國內地	<u>1,328,515</u>	<u>1,030,389</u>
	<u>1,341,206</u>	<u>1,044,661</u>
已終止業務		
中國內地	-	1,349,317
總計	<u><u>1,341,206</u></u>	<u><u>2,393,978</u></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乃以資產及經營業務之實際地點為基準。

4. 收益

本集團之主要業務載於該等綜合財務報表附註1。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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續業務		
銷售物業	175,403	376,472
投資物業之租金收入總額	8,999	9,194
分租租賃資產之租金收入	268	10,259
物業管理費	1,040	1,488
總計	<u>185,710</u>	<u>397,413</u>

5. 其他收益及收入淨額

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
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	902	952
給予聯營公司貸款之利息收入	8,949	7,475
壞賬收回	-	4,424
賣方之補償	893	-
撤銷應付款項	2,770	8,708
應收聯營公司管理費收入	639	12,117
出售廠房及設備之收益	8	-
撥回持作出售已竣工物業之減值虧損	8,016	17,767
撥回往年超額補償	10,855	-
應付賬款超額撥備	-	2,404
註銷可換股票據之收益	27,341	-
其他	7,284	3,408
	<u>67,657</u>	<u>57,255</u>
其他收入淨額		
匯兌收益，淨額	841	4,692
	<u>68,498</u>	<u>61,947</u>

6. 融資成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續業務		
銀行借貸之利息總額	23,763	53,613
減：資本化為發展中物業之金額(附註(b))	17,313	36,404
資本化為投資物業之金額(附註(a))	4,147	1,982
	<u>2,303</u>	<u>15,227</u>
銀行借貸之利息淨額	2,303	15,227
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	22,138	15,651
可換股票據之利息	109,008	119,735
	<u>133,449</u>	<u>150,613</u>

附註：

(a) 借貸成本按年利率3.98%至7.68%(二零一三年：6.19%)資本化。

(b) 借貸成本按年利率7.21%至7.53%(二零一三年：7.71%至12.69%)資本化。

7. 除所得稅前虧損

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續業務		
除所得稅前虧損已扣除/(計入)：		
已售物業成本	150,432	343,093
物業管理成本	5,061	11,603
營業稅及其他徵費(附註(b))	10,488	17,141
物業、廠房及設備折舊(附註(a))		
— 自有資產	3,534	6,687
土地及樓宇之經營租賃支出	3,044	3,178
核數師酬金	793	1,054
已確認應收賬款減值撥備	286	367
撇銷物業、廠房及設備之虧損	166	—
投資物業租金收入減直接開支(附註(c))	(8,999)	(9,194)
	<u>(8,999)</u>	<u>(9,194)</u>

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約人民幣3,534,000元(二零一三年：約人民幣6,687,000元)已分別計入行政費用。

(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

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，投資物業並無直接開支。

8. 所得稅抵免

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續業務		
即期稅項		
中國—企業所得稅		
—本年度稅項	-	27,871
—以往年度撥備不足	<u>1,277</u>	<u>632</u>
	<u>1,277</u>	<u>28,503</u>
中國—土地增值稅		
—本年度	<u>14,788</u>	<u>(8,206)</u>
—以往年度撥備不足	<u>-</u>	<u>858</u>
	<u>14,788</u>	<u>(7,348)</u>
遞延稅項		
—本年度	<u>(52,916)</u>	<u>(70,071)</u>
—以往年度撥備不足／(超額撥備)	<u>223</u>	<u>(17)</u>
	<u>(52,693)</u>	<u>(70,088)</u>
所得稅抵免總額	<u><u>(36,628)</u></u>	<u><u>(48,933)</u></u>

稅項抵免與按適用稅率計算會計虧損之對賬：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(295,315)</u>	<u>(316,198)</u>
按香港利得稅稅率16.5%徵收之所得稅	(48,726)	(52,172)
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	(15,508)	(28,073)
以往年度撥備不足	1,500	1,473
毋須繳稅收益之稅務影響	(5,222)	(37,733)
不可扣稅開支之稅務影響	36,284	82,419
未撥備暫時差額之稅務影響	925	4,971
年內使用以往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(21,274)	(9,031)
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	708	2,862
分佔聯營公司虧損之影響	1,088	-
中國土地增值稅	14,788	(8,206)
中國土地增值稅之影響	(4,513)	1,837
投資物業公平值變動產生的土地增值稅	3,262	(7,584)
其他	<u>60</u>	<u>304</u>
所得稅抵免	<u>(36,628)</u>	<u>(48,933)</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16.5%(二零一三年：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%(二零一三年：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。於二零一四年十二月三十一日，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(二零一三年：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二零一四年十二月三十一日期間賺獲之盈利。

9. 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。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。

年度已終止業務收益分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年度Master Base Group虧損	-	(18,374)
年度君譽酒店溢利	17,704	4,989
出售Master Base Group收益(附註16)	-	22,982
出售君譽酒店收益(附註16)	258,711	-
已終止業務收益	<u>276,415</u>	<u>9,597</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入表所載列作已終止業務的君譽酒店的業績如下：

	君譽酒店 人民幣千元
收益	
— 酒店營運收入	190,214
銷售成本	<u>(132,873)</u>
毛利	57,341
其他收益及收入淨額	1,222
行政及其他經營開支	(6,416)
融資成本	
— 銀行借貸之利息	<u>(34,443)</u>
除所得稅前溢利	17,704
所得稅開支	<u>-</u>
年度溢利	<u>17,704</u>

截至二零一四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：

君譽酒店
人民幣千元

除所得稅前虧損已扣除／(計入)：

分租租賃資產之租金收入	(1,070)
酒店營運成本	121,951
營業稅及其他徵費	10,862
土地及樓宇之經營租賃支出	1,064
撤銷物業、廠房及設備之虧損	1,032
僱員成本	
— 工資及薪金	31,094
— 退休成本— 一定額供款計劃	653

截至二零一四年十二月三十一日止年度已終止業務所得現金流量如下：

君譽酒店
人民幣千元

經營業務所得之現金淨額	12,618
投資業務所用之現金淨額	(883)
融資業務所用之現金淨額	(77,705)
現金及現金等價物減少淨額	(65,970)

Master Base Group與君譽酒店之業績於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入表呈列為已終止業務，如下所示：

	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	—	173,789	173,789
	<u>76,115</u>	<u>173,789</u>	<u>249,904</u>
銷售成本	(61,896)	(124,878)	(186,774)
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	—	(37,279)	(37,279)
	<u>(18,258)</u>	<u>1,690</u>	<u>(16,568)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	(18,258)	1,690	(16,568)
所得稅(開支)/抵免	(116)	3,299	3,183
	<u>(18,374)</u>	<u>4,989</u>	<u>(13,385)</u>

10. 每股盈利/虧損

每股基本盈利/(虧損)

持續及已終止業務每股盈利/(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利約人民幣17,728,000元(二零一三年：虧損約人民幣237,999,000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258,687,000元(二零一三年：虧損約人民幣247,596,000元)及年內已發行普通股之加權平均數3,228,682,010股(二零一三年：3,228,682,010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276,415,000元(二零一三年：溢利約人民幣9,597,000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十二月三十一日止年度持續及/或已終止業務之每股攤薄(虧損)/盈利。

11. 應收賬款—本集團

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收賬款	3,290	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>1,137</u>	<u>1,023</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。

二零一四年十二月三十一日及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。

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 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於年初	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>
於年末	<u>2,153</u>	<u>1,867</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。二零一四年十二月三十一日，本集團按個別基準確定應收賬款約人民幣2,153,000元(二零一三年：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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
0至90日	541	803
91至180日	53	148
181至365日	81	72
超過365日	462	-
	<u>1,137</u>	<u>1,023</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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
並無逾期	-	-
逾期30日以下	371	400
逾期31至60日	79	403
逾期61至90日	91	-
逾期超過90日	596	220
	<u>1,137</u>	<u>1,023</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。

二零一四年十二月三十一日，本集團大部分應收賬款均以人民幣(二零一三年：人民幣)計值，並無就應收賬款收取利息。

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
按金	5,403	5,966
預付款項	1,970	4,064
其他應收款項(附註)	133,509	460,365
	<u>140,882</u>	<u>470,395</u>

附註：

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。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，本集團通過註銷面值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。

13. 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

廣州建陽

於二零一四年十月二十九日，本集團就出售賬面值人民幣266,000,000元的廣州建陽房地產發展有限公司（「廣州建陽」）之投資物業訂立協議。該出售事項詳情載於二零一四年十一月二十六日之通函。截至二零一四年十二月三十一日，該出售尚未完成。

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。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。

廣州建陽的投資物業及君譽酒店的資產與負債預期十二個月內出售或進行股權轉讓，因而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
物業、廠房及設備	471,678
租賃土地及土地使用權	877,639
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
應收集團公司款項	616,447
現金及現金等價物	23,875
	<u>1,998,965</u>
減：綜合賬目對銷的應收集團公司款項	<u>(616,600)</u>
分類為持作出售之資產總額	<u>1,382,365</u>
應計費用、已收按金及其他應付款項	(84,831)
應付賬款	(2,918)
應付集團公司款項	(310,334)
銀行貸款	(544,365)
遞延稅項負債	(197,380)
	<u>(1,139,828)</u>
減：綜合賬目對銷的應付集團公司款項	<u>310,334</u>
分類為持作出售之負債總額	<u>(829,494)</u>
分類為持作出售之資產淨額	<u><u>552,871</u></u>

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約人民幣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約人民幣544,365,000元的抵押品。
- (c) 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。

截至二零一三年十二月三十一日，所有銀行借貸均以人民幣計值。

14. 應付賬款—本集團

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
0至90日	28,481	-
91至180日	-	-
超過365日	-	-
	<u>28,481</u>	<u>-</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。

15. 應計費用及其他應付款項

	本集團	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已收按金(附註(a))	7,740	713,341
客戶預付款	260,473	274,669
應計費用	98,725	117,324
其他應付款項(附註(b)及(c))	453,898	360,687
	<u>820,836</u>	<u>1,466,021</u>

附註：

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，已收按金包括約人民幣零元(二零一三年：人民幣707,580,000元)之出售附屬公司所收按金。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，其他應付款項包括約人民幣391,994,000元(二零一三年：人民幣339,657,000元)之應付聯營公司款項，為無抵押、免息且無還款期，除了約人民幣60,000,000元(二零一三年：人民幣零元)按每年4%計息，且須於要求時償還。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日，應付可換股票據持有人張先生的款項約人民幣16,530,000元(二零一三年：人民幣8,983,000元)為無抵押、免息及無還款期。

16. 出售附屬公司

君譽酒店

二零一四年十二月二十二日，本集團以代價人民幣1,164,665,000元出售其全資附屬公司君譽酒店。出售君譽酒店之收益約人民幣258,711,000元於綜合損益及其他全面收入表確認。出售君譽酒店之影響概要如下：

所出售資產淨額：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	471,529
租賃土地及土地使用權	877,639
存貨	1,324
應收賬款	5,412
預付款項、按金及其他應收款項	234,663
現金及現金等價物	33,305
應付賬款	(5,866)
應計費用、已收按金及其他應付款項	(42,200)
銀行貸款	(501,103)
遞延稅項負債	(197,380)
	<hr/>
	877,323
	<hr/>
出售已終止業務收益(附註9)	258,711
	<hr/>
以現金償付的總代價	1,164,665
買方代還款項	230,713
相關所得稅開支	(259,344)
	<hr/>
總代價淨額	<u>1,136,034</u>

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/>
出售附屬公司時重新分類匯兌差額	(62,751)
	<hr/>
	39,925
	<hr/>
出售已終止業務收益(附註9)	(22,826)
	<hr/>
	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/>
出售直接應佔成本	73,322
	42
	<hr/>
出售附屬公司收益	73,364
	11,736
	<hr/>
以現金償付的總代價	85,100
	<hr/> <hr/>

海南宏倫

本集團於二零一三年十二月二十五日按代價(以註銷賬面值約人民幣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(「海南宏倫」)。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>

17. 收購附屬公司

於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/> <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><u>(27,544)</u></u>
-------------	------------------------

與收購有關之成本人民幣1,276,000元沒有計入已轉讓代價，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。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，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><u>1,804</u></u>
------------	---------------------

末期股息

董事不建議派發截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度末期股息。

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。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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得持續業務收益及毛利分別人民幣185.7百萬元及人民幣19.7百萬元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度分別為收益人民幣397.4百萬元及毛利人民幣25.6百萬元。

本年度的收益大幅減少。於二零一三年，收益人民幣210.0百萬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。於二零一四年，收益人民幣125.2百萬元來自交付新竣工的廣州新天半山豪華高層住宅單位。來自銷售南湖山莊第一期、上譽花園及金港華園餘下別墅及車位的收益合共減至人民幣50.2百萬元(二零一三年：人民幣166.5百萬元)。

於二零一四年，本集團投資物業及車位租金收入略減至人民幣9.0百萬元，而二零一三年為人民幣9.2百萬元。

於二零一四年，本集團的物業管理業務錄得收益人民幣1.3百萬元，而二零一三年錄得人民幣11.7百萬元。於二零一三年，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，即天倫鞋業交易中心。因此，分租收入於重建期間大幅減少。於二零一五年三月二十八日完成重建並舉行隆重的開業典禮。

於二零一四年，錄得毛利人民幣19.7百萬元，整體毛利率為10.6%，而二零一三年則分別為人民幣25.6百萬元及6.4%，是由於新天半山住宅單位的毛利率較譽海灣高。

分銷成本

於二零一四年，分銷成本為人民幣9.3百萬元，其中大部分來自新天半山的營銷活動。然而，於二零一三年，分銷成本人民幣35.6百萬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

本集團負責按時向廣州林和村重建項目原業主交付新建回遷房。該項目詳情載於「分佔一間聯營公司之虧損」段落。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。因此，交付由二零一四年四月延遲至二零一四年八月。補償合共人民幣49.9百萬元，指根據該項目條款就延遲回遷每月向原業主支付的額外搬遷費用。

除上述及出售海南項目的一次性支出外，本集團嚴格控制行政開支、員工成本、法律及專業費用、辦公與業務發展開支等經常行政開支。因此，行政及其他經營開支由二零一三年的人民幣109.3百萬元減至二零一四年的人民幣97.1百萬元。

出售附屬公司收益

於二零一三年錄得的金額指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的一次過收益。

出售投資物業虧損

於二零一四年十月，本集團與獨立第三方訂立協議，出售天倫花園的所有商用單位。商用單位的地庫出售已完成。經計及營業稅及雜項開支後錄得虧損。截至本公佈日期，儘管就出售該物業第一層至第四層餘下商用單位獲得按金人民幣20百萬元，買主仍未根據買賣協議支付代價。因此，本集團已採取多項措施(包括法律訴訟)執行協議所列條款。出售事項詳情載於本公司於二零一四年十一月二十六日致股東的通函。

物業組合之減值虧損及公平值變動

於二零一四年，我們的投資物業錄得重估盈餘淨額人民幣1.7百萬元(二零一三年：虧絀人民幣13.7百萬元)，與上段所述出售前的天倫花園商用單位及重建投資物業天倫鞋業交易中心有關。

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。年內，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。於二零一四年，總樓面面積約6,600平方米(「平方米」)(二零一三年：10,300平方米)錄得合約銷售額約人民幣188百萬元(二零一三年：人民幣307百萬元)。高層樓宇的未售出住宅單位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、合約銷售進度、將產生進一步開發成本及最近重估，已就發展中物業及已竣工持作出售物業計提人民幣125.8百萬元(二零一三年：人民幣171.6百萬元)的減值虧損。

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，於二零一四年錄得公平值虧絀人民幣14.2百萬元(二零一三年：人民幣84.9百萬元)。

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%權益的一間聯營公司進行。前兩期預售均取得驕人成績。年內，第一期預售住宅單位已交付並將稅後溢利於該聯營公司賬簿中列賬。經計及原收購事項的收購成本後，本集團錄得分佔虧損人民幣4.4百萬元(二零一三年：人民幣19.1百萬元)。

融資成本

估算融資成本合共人民幣109.0百萬元(二零一三年：人民幣119.7百萬元)，來自為原收購事項而發行的可換股票據。由於多數銀行及其他借貸以閑置現金償還，故融資成本(資本化前)減至人民幣45.9百萬元(二零一三年：人民幣69.3百萬元)。

所得稅抵免

於二零一四年，錄得所得稅抵免人民幣36.6百萬元(二零一三年：人民幣48.9百萬元)，主要是由於物業組合重估虧絀導致先前撥備的遞延稅項撥回所致。

年度已終止業務收益

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綜合損益及其他全面收入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、貸款融資、證券及商品投資業務。於二零一四年十二月，本集團亦完成出售廣州君譽酒店投資有限公司(「廣州君譽」)全部股權。根據買賣協議及其補充協議規定的相關條款，本集團自該已終止業務錄得收益人民幣276.4百萬元。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。

本公司擁有人應佔年度溢利(虧損)

由於上述因素，本集團於二零一四年錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣17.7百萬元(二零一三年：虧損人民幣238.0百萬元)。

前景

中國國家統計局最新數據顯示，由於銷售下滑、投資增長緩慢以及地區差異不斷擴大，房地產市場自去年起一直在進行調整。政府意識到經濟逐漸趨緩且無意束縛經濟支柱產業，與此同時計劃退居二線，讓市場擔當更加重要的角色，故近期決定不要求地方政府就當地市場設定房價目標。此舉意味著高端項目開發商更容易取得預售批准，而於往年若干開發項目難以取得該等批准。於二零一五年三月二十七日，中國國土資源部與住房和城鄉建設部聯合發佈

通知，促使地方政府支持改善居民住房條件的需要。鑑於市場的疲軟狀態，該等跡象均表明政府很不大可能推出或會降低需求的新措施。此外，市場亦期望政府盡快公佈新措施，支持步履維艱的房地產行業。

本集團會密切監控市場對最新政府動態的反應，並實行計劃促進新天半山的銷售及交付。天倫鞋業交易中心(一幢重建的十層高綜合樓宇)於二零一五年三月二十八日開業。已出租過半，作商業及辦公室用途。預期會有穩定的現金流入。本集團有充足流動資金和非凡的實力應對環境的挑戰。本集團現正發掘放貸商機，亦正物色有利商機，力求長遠可持續增長。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣3,893.2百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,893.3百萬元)，由權益總額及負債總額(包括可換股票據)分別約人民幣222.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣244.5百萬元)及約人民幣3,671.3百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,648.8百萬元)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港元、美元和人民幣結算。於二零一四年十二月三十一日，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。本集團於二零一四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94.3%(二零一三年十二月三十一日：95.9%)。於二零一四年十二月三十一日，人民幣187百萬元(二零一三年：人民幣1,083.8百萬元)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191.5百萬元(二零一三年：人民幣226.7百萬元)及人民幣零元(二零一三年：人民幣119.4百萬元)之其他借貸則分別以固定利率計息及免息。

外匯風險

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。截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，分別採用平均匯率及收市匯率1.2611港元兌人民幣1元及1.2607港元兌人民幣1元。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團總額約為人民幣648.5百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,617.0百萬元)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，包括作短期融資的有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98百萬元)、發展中物業約人民幣532.3百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,249.0百萬元)、持作出售之已竣工物業約人民幣116.2百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣29.6百萬元)、投資物業約人民幣零元(二零一三年十二月三十一日：人民幣894百萬元)、物業、廠房及設備約人民幣零元(二零一三年十二月三十一日：人民幣468.8百萬元)及土地使用權約人民幣零元(二零一三年十二月三十一日：人民幣877.6百萬元)。

僱員人數及薪酬

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱用約186名員工(二零一三年十二月三十一日：658名)，其中約181人駐中國內地及5人駐香港。全體員工之薪酬均按業內慣例及根據現行勞工法例釐定。於香港，除基本薪金外，本集團亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。

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

企業管治

董事會一直致力維持本集團高水平的企業管治，以提升重大資料披露透明度，認為此舉對內部管理、財務管理及保障股東權益至關重要，並相信維持高標準的企業管治有利全體股東、投資者及整體業務。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。

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二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

獨立核數師報告節錄

以下為有關本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核財務報告之獨立核數師報告節錄。該報告載有重點事項，並無保留意見。

意見

吾等認為，綜合財務報表按照香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

注意事項

在吾等不作出有保留意見的情況下，謹請留意綜合財務報表附註2.2指出 貴集團於二零一四年十二月三十一日的流動負債超逾流動資產人民幣845,582,000元。該狀況表明存在可能嚴重質疑本集團繼續持續經營能力的重大不確定因素。按綜合財務報表附註2.2所說明，綜合財務報表乃按照持續經營基準編製。

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二零一四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二零一四年年報

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二零一四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，二零一五年三月三十日

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。