

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)

二零一八年中中期業績公佈

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」)截至二零一八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

		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收益	3	173,572	365,734
銷售及收入成本		(116,385)	(287,624)
毛利		57,187	78,110
其他收益及收入／(虧損)淨額	4	10,475	16,588
分銷成本		(11,802)	(5,510)
行政及其他經營開支		(22,497)	(27,914)
分佔一間聯營公司業績		29,444	19,219
撥回發展中物業的減值虧損		105,801	36,796
投資物業之公平值變動		(39,000)	(4,418)
出售投資物業虧損		-	(10,948)
融資成本	5	(7,126)	(9,250)
除稅前溢利	6	122,482	92,673
所得稅開支	7	(48,732)	(68,078)
期內溢利		<u>73,750</u>	<u>24,595</u>

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收入報表（續）

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
下列人士應佔期內溢利：			
－ 本公司擁有人		78,742	26,058
－ 非控股權益		(4,992)	(1,463)
		<u>73,750</u>	<u>24,595</u>
其他全面虧損：			
其後可能重新分類至損益的項目：			
－ 換算海外業務之財務報表之匯兌差額		(5,170)	(13,407)
將不會重新分類至損益的項目：			
－ 按公平值計入其他全面收入之 權益工具投資之公平值虧損		(1,000)	-
期內其他全面虧損		<u>(6,170)</u>	<u>(13,407)</u>
期內全面收入總額		<u>67,580</u>	<u>11,188</u>
下列人士應佔期內全面收入總額：			
－ 本公司擁有人		72,572	12,651
－ 非控股權益		(4,992)	(1,463)
		<u>67,580</u>	<u>11,188</u>
每股盈利	8		
－ 基本		0.765分	0.253分
－ 攤薄		0.765分	0.253分

簡明綜合財政狀況表

		於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業		702,000	741,000
廠房及設備		3,748	2,903
於一間聯營公司之權益		503,540	474,096
可供出售金融資產		–	1,000
遞延稅項資產		24,684	45,219
		<u>1,233,972</u>	<u>1,264,218</u>
流動資產			
發展中物業		1,759,328	1,286,634
持作出售之已竣工物業		281,759	347,154
應收賬款	9	6,357	12,246
預付款項、按金及其他應收款項	10	48,235	318,651
合約成本	11	4,277	–
可退回稅項		17,906	17,709
現金及現金等價物		32,517	51,098
		<u>2,150,379</u>	<u>2,033,492</u>
流動負債			
應付賬款	12	207,770	132,998
應計費用及其他應付款項	13	244,476	488,442
合約負債		204,645	–
稅項撥備		237,113	263,215
借款		285,854	271,854
		<u>1,179,858</u>	<u>1,156,509</u>
流動資產淨值		<u>970,521</u>	<u>876,983</u>
總資產減流動負債		<u>2,204,493</u>	<u>2,141,201</u>

簡明綜合財政狀況表（續）

		於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>237,908</u>	<u>246,628</u>
資產淨值		<u>1,966,585</u>	<u>1,894,573</u>
權益			
股本	14	37,628	37,628
儲備		<u>1,914,010</u>	<u>1,837,006</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,951,638</u>	1,874,634
非控股權益		<u>14,947</u>	<u>19,939</u>
權益總額		<u>1,966,585</u>	<u>1,894,573</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已按照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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟按重估金額或公平值計量（如適用）的若干物業及金融工具除外。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）導致的會計政策變動外，截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方式與編製截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表所用者相同。會計政策變動詳情載列如下。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零一八年一月一日開始或之後之年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂	二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂	投資物業的轉換

新訂及經修訂香港財務報告準則已按照各準則及修訂本的相關過渡性條文應用，導致下文所述會計政策、呈報金額及／或披露事項的變動。

2.1. 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益的會計政策影響及變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號營業額、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團自下列主要來源確認收益：

- (i) 物業發展，包括銷售已竣工物業；
- (ii) 物業投資，包括租賃投資物業；
- (iii) 物業管理，包括提供物業管理服務。

2.1.1. 應用香港財務報告準則第15號導致會計政策的主要變動

香港財務報告準則第15號引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與一名客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約之履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分配至合約之履約責任
- 第五步：於本集團完成一項履約責任時（或就此）確認收益。

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成一項履約責任時（即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時）確認收益。

履約責任指一項明確貨品及服務（或一批貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘符合以下其中一項準則，則收益乃參照完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認。

- 隨著本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及強化一項資產，該資產於本集團履約時即由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的收款具有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶取得明確貨品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的貨品或服務收取代價的權利（尚未成為無條件）。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取對價（或代價到期應收），而須轉讓貨品或服務予客戶的義務。

於釐定交易價格時，如協定的付款時間（不論以明示或暗示方式）為客戶或本集團帶來就向客戶轉移貨物或服務的重大融資利益，則本集團會就資金時間值的影響而調整已承諾的代價金額。在該等情況下，合約包含重大融資成份。無論融資承諾是在合約中明確規定，或由合約訂約方協定的付款條款所暗示，都可能存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的付款與轉讓期間少於一年的合約，本集團採取可行權宜方法不會就任何重大融資成份調整交易價格。

取得合約的遞增成本是本集團為取得客戶合約而產生的成本，倘無法取得合約，則該等成本不會產生。倘本集團預期可收回該等成本（銷售佣金），則將該等成本確認為資產。以此確認的資產其後會有系統地與向客戶轉移資產所涉及的貨品或服務同步於損益攤銷。該資產須進行減值評估。

2.1.2. 首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第15號對累計虧損之影響。

	附註	於二零一八年 一月一日 採納香港財務 報告準則 第15號之影響 人民幣千元
累計虧損		
確認合約成本	(a)	5,909
稅務影響	(a)	(1,477)
於二零一八年一月一日之影響		4,432

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第15號對持作出售之已竣工物業之影響。

	附註	持作出售之 已竣工物業 人民幣千元	應計費用及 其他應付款項 人民幣千元	合約負債 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的 期末結餘		347,154	(488,442)	-
首次應用香港財務報告準則 第15號產生的影響：				
重新分類	(b)	-	230,361	(230,361)
資本化利息開支	(b)	6,969	-	(6,969)
於二零一八年一月一日的期初結餘		354,123	258,081	(237,330)

附註：

- (a) 本集團產生就取得與客戶的物業銷售合約向僱員支付／應付的遞增佣金。該等金額之前已在產生時支銷。於首次應用香港財務報告準則第15號日期，已確認取得合約的遞增成本為人民幣5,909,000元及有關遞延稅項人民幣1,477,000元，並已就累計虧損作出相應調整。
- (b) 於二零一八年一月一日，先前計入應計費用及其他應付款項的若干合約之客戶預付款人民幣230,361,000元已重新分類至合約負債，其中人民幣63,350,000元預期將於報告期間後12個月變現。就餘額收取的利息開支人民幣6,969,000元已確認為合約負債並於持作出售之已竣工物業中資本化。

2.2. 應用香港財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就1) 金融資產及金融負債的分類及計量及2) 金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日（首次應用日期）尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求（包括減值），而並無對於二零一八年一月一日已終止確認的工具應用相關要求。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值的差額於期初累計虧損及股本的其他組成部分中確認，且並無重列比較資料。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，故若干比較資料可能無法比較。

2.2.1. 應用香港財務報告準則第9號導致的會計政策主要變動

金融資產分類及計量

因客戶合約而產生的應收賬款初步按香港財務報告準則第15號計量。

所有符合香港財務報告準則第9號範圍的已確認金融資產隨後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價股本投資。

指定為按公平值計入其他全面收入之權益工具（「按公平值計入其他全面收入」）

於首次應用日期，本集團可作出不可撤回之選擇（乃按個別工具基準作出），以指定權益工具之投資為按公平值計入其他全面收入。

按公平值計入其他全面收入之權益工具的投資初步按公平值加交易成本計量。隨後，權益工具按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收入（「其他全面收入」）中確認及於按公平值計入其他全面收入之儲備累計，並無須作減值評估。累計損益於出售權益工具時將不會重新分類至損益，並將轉撥至累計虧損。

指定為按公平值計入其他全面收入之權益工具 – 續

當本集團根據香港財務報告準則第9號確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收益及收入／（虧損）淨額」的項目中。

於二零一八年一月一日，本公司董事根據於該日期存在之事實及情況審核及評估本集團之金融資產。本集團金融資產之分類及計量變動以及有關影響詳述於附註2.2.2。

減值

採納香港財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）法取代香港會計準則第39號之產生虧損法，故採納香港財務報告準則第9號已基本上改變本集團金融資產減值虧損的會計處理。香港財務報告準則第9號要求本集團就所有貸款及並非按公平值計入損益所持有的其他債務金融資產的預期信貸虧損計提撥備。

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。永久預期信貸虧損指於相關工具預期期限內發生所有可能的違約而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分永久預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對現行狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

於二零一八年六月三十日，本集團已應用簡化方法以記錄應收賬款的永久預期信貸虧損，以及一般方法以記錄金融資產包括預付款項、按金及其他應收款項的12個月預期信貸虧損。本集團釐定該等變動並無產生重大財務影響。

2.2.2. 首次應用香港財務報告準則第9號的影響概述

下表描述根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號於二零一八年一月一日首次應用日期的金融資產的分類及計量（包括減值）。

	附註	可供出售 金融資產 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入之 權益工具 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日之 期末結餘 – 香港會計準則第39號 首次應用香港財務報告準則 第9號產生的影響：		1,000	–
重新分類	(a)	<u>(1,000)</u>	<u>1,000</u>
於二零一八年一月一日之期初結餘		<u><u>–</u></u>	<u><u>1,000</u></u>

附註：

(a) 可供出售金融資產（「可供出售」）

自可供出售股權投資至按公平值計入其他全面收入

本集團選擇於其他全面收入中呈列所有其過往分類為可供出售之股權投資的公平值變動，其中人民幣1,000,000元與過往根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價股權投資有關。此投資於可見未來未持作買賣及未預期售出。於首次應用香港財務報告準則第9號之日，人民幣1,000,000元自可供出售金融資產重新分類至按公平值計入其他全面收入之權益工具，其中人民幣1,000,000元與過往根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價股權投資有關。概無與過往按成本扣除減值入賬的無報價股權投資有關公平值虧損於二零一八年一月一日調整至按公平值計入其他全面收入之權益工具及按公平值計入其他全面收入之儲備。

除上述者外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期及過往期／年間之財務表現及狀況及／或於簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 收益及分部資料

執行董事已確定本集團之三個（二零一七年：三個）產品及服務系列為經營分部，茲述如下：

- (a) 物業發展，包括銷售已竣工物業；
- (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。

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。

截至二零一八年六月三十日止六個月（未經審核）

	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	合計 人民幣千元
可報告分部收益				
外界收益	<u>163,712</u>	<u>5,870</u>	<u>3,990</u>	<u>173,572</u>
可報告分部溢利／（虧損）	<u>145,892</u>	<u>(36,155)</u>	<u>23</u>	<u>109,760</u>
分佔聯營公司溢利				29,444
融資成本				(7,126)
所得稅開支				(48,732)
未分配開支				(19,241)
未分配收入				<u>9,645</u>
期內溢利				<u>73,750</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月（未經審核）

	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	合計 人民幣千元
可報告分部收益				
外界收益	<u>350,744</u>	<u>11,375</u>	<u>3,615</u>	<u>365,734</u>
可報告分部溢利／（虧損）	<u>91,438</u>	<u>(9,667)</u>	<u>62</u>	<u>81,833</u>
分佔聯營公司溢利				19,219
融資成本				(9,250)
所得稅開支				(68,078)
未分配開支				(14,955)
未分配收入				<u>15,826</u>
期內溢利				<u>24,595</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月（未經審核）

	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	合計 人民幣千元
收入確認時間				
一個時點	163,712	-	-	163,712
隨時間	-	5,870	3,990	9,860
合計	<u>163,712</u>	<u>5,870</u>	<u>3,990</u>	<u>173,572</u>

以下為本集團按可報告及營運分部劃分之資產及負債分析：

於二零一八年六月三十日（未經審核）

	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	合計 人民幣千元
可報告分部資產	<u>2,095,416</u>	<u>724,673</u>	<u>2,778</u>	<u>2,822,867</u>
可報告分部負債	<u>(861,120)</u>	<u>(103,928)</u>	<u>(2,072)</u>	<u>(967,120)</u>

於二零一七年十二月三十一日（經審核）

	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	合計 人民幣千元
可報告分部資產	<u>1,944,501</u>	<u>751,187</u>	<u>8,495</u>	<u>2,704,183</u>
可報告分部負債	<u>(649,590)</u>	<u>(273,100)</u>	<u>(5,263)</u>	<u>(927,953)</u>

4. 其他收益及收入／（虧損）淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
其他收益		
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	1,031	530
給予聯營公司貸款之利息收入	-	75
其他利息收入	-	1,055
管理費收入	-	24
其他	8,616	843
其他收入／（虧損）淨額		
匯兌收益／（虧損）	(2)	14,061
持作出售之已竣工物業的減值虧損撥回	830	-
合計	<u>10,475</u>	<u>16,588</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借貸之利息	4,341	6,488
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息 (附註(a))	10,379	2,762
減：資本化為發展中物業之金額	<u>(7,594)</u>	<u>—</u>
合計	<u><u>7,126</u></u>	<u><u>9,250</u></u>

附註：

- (a) 其他貸款之利息包括付予一間聯營公司的利息開支約人民幣1,217,000元(二零一七年：人民幣1,207,000元)。

6. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利已扣除／(計入)：		
已售物業成本	106,700	275,913
物業投資成本 (附註(a))	1,531	1,517
物業管理成本	3,928	3,210
營業稅及其他徵費	4,226	6,984
廠房及設備折舊	641	20
土地及樓宇之經營租賃支出	1,133	1,171
呆壞賬撥備	2,784	318
投資物業租金收入 (附註(a))	<u>(5,870)</u>	<u>(11,375)</u>

附註：

(a) 投資物業租金收入

來自投資物業之租金收入產生的直接開支約為人民幣1,531,000元(二零一七年：人民幣1,517,000元)。

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
中國 — 企業所得稅		
— 期內稅項	14,351	66,079
— 過往年度撥備不足	435	—
	<u>14,786</u>	<u>66,079</u>
中國 — 土地增值稅		
— 期內稅項	23,611	75,522
	<u>23,611</u>	<u>75,522</u>
遞延稅項扣除／(計入)		
— 期內稅項	10,335	(73,523)
	<u>10,335</u>	<u>(73,523)</u>
所得稅開支總額	<u>48,732</u>	<u>68,078</u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按16.5%（二零一七年：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期間估計應課稅溢利，在現行法例、詮釋及慣例基礎下按25%（二零一七年：25%）稅率計算。

中國土地增值稅就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減開支（包括土地使用權租賃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。於二零一八年六月三十日，本集團並無就其中國附屬公司之盈利產生任何預扣所得稅，因本集團於可見未來並無即時計劃分派旗下中國附屬公司賺獲之盈利。

8. 每股盈利

每股基本盈利

每股盈利乃根據期內本公司擁有人應佔溢利約人民幣78,742,000元（二零一七年：溢利約人民幣26,058,000元）及已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股（二零一七年：10,293,136,554股）計算。

每股攤薄盈利

於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止期間並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9. 應收賬款

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	10,641	13,746
減：呆壞賬撥備	(4,284)	(1,500)
應收賬款－淨值	<u>6,357</u>	<u>12,246</u>

董事認為應收賬款之公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於經查察後該等款項均於短期內到期。

授予各個別客戶之信貸期限乃按相關合約訂定之還款期限釐定。以下為按相關租約及買賣協議（接近收益確認日期）呈列之應收賬款賬齡分析：

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	4,696	7,233
91至180日	34	66
181至365日	1,627	4,947
	<u>6,357</u>	<u>12,246</u>

10. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付款項 (附註(a))	8,528	289,161
按金	11,661	1,184
其他應收款項	28,046	28,306
	<u>48,235</u>	<u>318,651</u>

附註：

- (a) 於二零一七年十二月十九日，本集團透過間接非全資附屬公司徐州世郵物流發展有限公司（「徐州世郵」）就收購土地使用權（位於江蘇省徐州市）與徐州市國土資源局訂立協議，以發展持作出售物業。於二零一七年十二月三十一日，徐州世郵支付人民幣266,800,000元予徐州市國土資源局作預付款項。該土地之使用權已於二零一八年二月十二日轉讓予徐州世郵，並已解除預付款項。該收購事項詳情載於二零一八年二月十四日之通函。

11. 合約成本

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
佣金開支	4,277	-

12. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	207,623	132,641
91至180日	147	357
	<u>207,770</u>	<u>132,998</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。

13. 應計費用及其他應付款項

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
已收按金	8,560	8,845
客戶預付款(有關租金收入及銷售物業)(附註(d))	1,478	231,739
應計費用	16,227	30,652
應付一間聯營公司款項(附註(a))	181,305	180,088
其他應付款項(附註(b)及(c))	36,906	37,118
	<u>244,476</u>	<u>488,442</u>

附註：

- (a) 該金額為無抵押、免息且無還款期限，惟其中約人民幣60,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣60,000,000元)按每年4%計息，且須於要求時償還。
- (b) 其他應付款項包括應付本公司執行董事張高濱先生(「張先生」)約人民幣10,523,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣17,091,000元)。該款項為無抵押、免息且須於要求時償還。

(c) 其他應付款項包括應付一間關聯公司廣州天倫物業管理有限公司之約人民幣4,429,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,639,000元)，該公司乃由一名執行董事的近親控制，該款項為無抵押、免息且須於要求時償還。

(d) 於二零一八年六月三十日，客戶預付款(有關銷售物業)已計入合約負債之結餘。

14. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.004港元之普通股：		
於二零一七年一月一日、二零一七年六月三十日、 二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日	125,000,000,000	500,000
	<u>125,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
	股份數目	金額 千港元
		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：		
於二零一七年一月一日、 二零一七年六月三十日、 二零一八年一月一日及 二零一八年六月三十日	10,293,136,554	41,173
	<u>10,293,136,554</u>	<u>41,173</u>
		<u>37,628</u>

15. 資本承擔

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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)：		
向附屬公司注資	59,770	59,770
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	470,310	316,566
	<u>556,329</u>	<u>402,585</u>

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，本公司完成向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」）。於過往年度，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的物業業務。本集團現時在中國從事(i)房地產開發、(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

收益及毛利

截至二零一八年六月三十日止六個月（「報告期間」），本集團錄得未經審核綜合收益及毛利分別為人民幣173.6百萬元及人民幣57.2百萬元，而截至二零一七年六月三十日止六個月（「前一期間」）的收益及毛利分別為人民幣365.7百萬元及人民幣78.1百萬元。

於報告期間，收益人民幣158.4百萬元（前一期間：人民幣340.2百萬元）乃錄自持續交付總建築面積約4,100平方米（「平方米」）之新天半山高端住宅單位（前一期間：10,700平方米），而出售其他持作出售物業之收益為人民幣5.4百萬元（前一期間：人民幣10.5百萬元）。除銷售餘下高端住宅單位外，B區豪華別墅亦開始銷售。於報告期間，錄得總建築面積約3,000平方米（前一期間：4,900平方米）的認購及合約銷售合共約人民幣228.9百萬元（前一期間：人民幣203.8百萬元）。

於報告期間，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）錄得的租金收入及物業管理費收入合共為人民幣7.0百萬元（前一期間：人民幣10.6百萬元）。

錄自本集團其他物業產生的物業管理費及租金收入合共為人民幣2.8百萬元（前一期間：人民幣4.4百萬元）。

經計及原收購事項的成本、後續開發成本、減值虧損撥備淨額以及更高的已交付單位價格後，錄得毛利人民幣57.2百萬元及整體毛利率32.9%（前一期間：毛利人民幣78.1百萬元及毛利率21.4%）。

分銷成本

於報告期間，錄得分銷成本人民幣11.8百萬元，而前一期間為人民幣5.5百萬元。更大營銷力度已獲投入，以推廣新天半山的豪華別墅及揚州的物流項目。

行政及其他經營開支

錄得行政開支人民幣22.5百萬元，而於前一期間為人民幣27.9百萬元。其乃由於報告期間新成立物流項目的支出增加及前一期間並無錄得舊項目補償支出所致。

分佔一間聯營公司溢利

林和村重建項目為一項舊村改造項目，位處廣州天河區商業中心，鄰近廣州火車東站。該項目由本集團及新鴻基地產集團分別擁有30%及70%的聯營公司進行。該項目的首兩期工程已於過往年度完成。已預售的第五及第六棟「峻林」之大部分住宅單位已於報告期間交付。經計及前收購事項之成本（其於重新計算後反映餘下可供出售相關資產）後，本集團錄得分佔溢利人民幣29.4百萬元（前一期間：人民幣19.2百萬元）。

撥回物業組合之減值虧損及公平值變動

我們的投資物業乃由於天倫鞋業交易中心而錄得重估虧絀人民幣39百萬元（前一期間：人民幣4.4百萬元）。除電子商務的普及外，中美貿易戰進一步令鄰近地區的出租市場籠罩於陰霾中。本集團已經展開物業的內部間隔裝修，以優化未來收入來源。

至於我們的住宅項目新天半山，於B區超大豪華別墅附近的花園及景觀工程仍在進行中。於B區的外部示範單位已竣工，並開放參觀及出售。經計及廣州物業市場氣氛、最新合約銷售進度及價格、將產生的進一步開發成本以及最近的重估後，我們就已竣工持作出售物業及發展中物業錄得進一步撥回過往撥備的減值虧損人民幣105.8百萬元（前一期間：人民幣36.8百萬元）。

上述重估乃由一名獨立合資格專業估值師進行。

融資成本

銀行及其他借款產生的融資成本（資本化前）增加至人民幣14.7百萬元（前一期間：人民幣9.3百萬元）。於報告期間已籌得新借款，為本集團物流項目發展提供資金。

所得稅開支

於報告期間，所得稅開支為人民幣48.7百萬元（前一期間：人民幣68.1百萬元）。其中，中國企業所得稅及土地增值稅分別減至人民幣14.8百萬元（前一期間：人民幣66.1百萬元）及人民幣23.6百萬元（前一期間：人民幣75.5百萬元），其主要歸因於新天半山收益確認減少。遞延稅項開支主要歸因於我們物業組合之減值虧損撥回。

本集團擁有人應佔期內溢利

由於上述因素，報告期間錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣78.7百萬元（前一期間：人民幣26.1百萬元）。

前景

於報告期間，中國政府對若干抑制住宅物業之緊縮控制及政策加強，且預期將於整個年度持續。新天半山豪華別墅已開始出售，並於高端物業市場取得佳績。然而，近期市場氣氛的冷卻，預期將影響其未來的合約銷售進度。我們持續與潛在買方保持差異化及緊密的關係，以提昇及加強我們引以為傲的名邸之銷售。另一方面，揚州項目的主結構工程及徐州項目展覽中心的地基工程已展開，我們預期於年底開始預售。

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣3,384.3百萬元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣3,297.7百萬元），由權益總額及負債總額分別約人民幣1,966.6百萬元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,894.6百萬元）及約人民幣1,417.8百萬元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,403.1百萬元）撥資。

本集團之借款均以人民幣計值。銀行結餘及現金主要以人民幣計值。於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，本集團之負債比率按借款總額除以權益總額計算為約14.5%（二零一七年十二月三十一日：14.3%）。於二零一八年六月三十日，所有銀行貸款均已償還，而其他借款為人民幣285.9百萬元（二零一七年十二月三十一日：分別為人民幣170.0百萬元及人民幣101.9百萬元）。該等借款乃按固定利率計息。

外匯風險

本集團的收益與銷售貨品及服務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。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1.23114港元兌人民幣1元及1.18472港元兌人民幣1元。本集團並未採取任何對沖措施。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團概無抵押投資物業以取得一般銀行融資（二零一七年十二月三十一日：人民幣702百萬元），並已抵押發展中物業約人民幣464百萬元以取得金融機構融資。

僱員人數及薪酬

於二零一八年六月三十日，本集團僱用約266名員工（二零一七年十二月三十一日：254名），其中約263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，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。

資本承擔

有關資本承擔之詳情載於簡明綜合財務報表附註15。

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二零一八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二零一八年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

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出具體查詢後，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。

審閱賬目

本公司及其附屬公司截至二零一八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二零一八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
張高濱

香港，二零一八年八月三十一日

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。