

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)

二零一八年全年業績公佈

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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

財務業績

二零一八年是為本集團更豐盛的未來播種和耕耘的一個財政年度。二零一八年綜合收益及毛利分別約為人民幣278.7百萬元(二零一七年：人民幣727.0百萬元)及人民幣82.1百萬元(二零一七年：人民幣182.3百萬元)。收入減少主要由於我們的旗艦項目新天半山貨量最多的高層住宅單位，經過近年持續銷售，已經接近售罄及交付完成。雖然B區之豪華別墅已經推出供認購，惟明年才進入交付階段。根據二零一八年度最新銷售記錄及市況，本集團再為新天半山以前年度作出之減值虧損作部份撥回，而投資物業天倫鞋業交易中心之公平值則按最新租賃情況而錄得下調。同時今年集團亦加大物流業發展項目的資源投入。最後為本公司擁有人錄得應佔稅後溢利人民幣69.6百萬元(二零一七年：人民幣63.7百萬元)。

經營回顧和展望

全球經濟在二零一八年之初本來延續著上年之增長勢頭，但在美國發起貿易保護主義以及全球寬鬆貨幣政策轉向的情況下，下半年的宏觀經濟局勢增添了不穩定。適逢二零一八年是我國改革開放40週年，政府堅定透過以供給側結構性改革和擴大內需，保持了經濟穩持續健康發展。就房地產行業而言，保持房地產市場長效機制平穩健康發展，一直是2018年中國中央對房地產業調控的主基調。但年末可見調控政策略有鬆動的跡象，部分城市局部放鬆限價，多個城市下調房貸利率上浮比例。然而，本集團繼續探索多元化的業務，確保集團能夠持續穩健發展。

新天半山

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，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。項目之D區高層住宅與C區別墅，已絕大部分售出。而項目依山勢自由散落在山坡之上的B區《新天半山墅》，瑰麗板房已經開放預約參觀，首批推出而獲得認購之別墅單位均錄得鼓舞之單價。此外，全城罕有之E區巨無霸別墅工程進度，將按B區別墅銷售速而調整。大灣區綱要已經正式面世，開啟了9市+2特區合作之共贏模式，而廣州的綜合實力及財富創造則獲益於灣區的核心金融業起動，豪宅房地產市場將受益整個城市集群帶體量級之增效。憑著銷售團隊的共同努力，二零一八年錄得可售面積約3,400平方米(二零一七年：7,800平方米)之認購及合同銷售，共涉及金額約人民幣279百萬元(二零一七年：人民幣316百萬元)。展望二零一九年，本集團將繼續發掘潛在買家并與之維繫緊密關係，促進本集團D區特色單位、車位以及B區別墅之銷售、交付及現金回籠。

天倫鞋業交易中心

本集團位處廣州荔灣區之「天倫鞋業交易中心」，乃二零一五年改建竣工為樓高十層綜合商業與辦公之舊改項目。除了近年來自電商之競爭以外，中美貿易糾紛也對不同專業批發市場之傳統商戶帶來更深的衝擊。在二零一八年，本集團開始調整部分樓層的客戶結構，並開展了樓層改造工程完成後的招商工作，物業全年之平均出租率在80%。展望2019年，將會淘汰部分老舊小客戶，並以針對性的優惠方案引入優質商家。提升物業形象、提高物業管理之服務質量，以及改變其鞋業專業市場的定位，期望能為長期租金帶來正面裨益。

林和村重建項目

本集團與新鴻基地產合作之林和村重建項目，位處廣州天河區商業中心並鄰近廣州火車東站。該項目之甲級寫字樓「廣貿中心」以及高層住宅「峻林」的第一至六棟之單位已經絕大部分售罄，並已在以前年度和2018年度確認收入。而「峻林」最後一棟之高層住宅，以現樓供認購，並錄得滿意的單價。

物流商業地產項目

近年來，中國經濟步入從高速發展階段轉向高質量的發展節點，消費成為經濟發展的主要驅動力。另外，中國各地的城鎮化仍持續推進，城市的更新改造和人民對美好生活的需求，都需要產業園區、物流配送中心等配套和服務支持。得益於日益增長的消費和物流服務需求，中國的物流設施市場實現持續快速發展。結合以上機遇，我們在二零一六年底與著名的廣東林安物流集團的創辦人合作成立項目公司，把集團業務領域擴展至物流業的物業開發。

我們先後於江蘇省揚州市廣陵區和徐州市雲龍區的優越地段投得土地，以發展成為包括商鋪、辦公室、辦公室公寓、商貿展覽中心、電子信息商貿中心、物流分發中心及倉庫之綜合智慧物流城。兩個項目分別佔地約8萬平方米及10萬平方米，正在興建為計容面積同約16萬平方米之物流城，而其中在落成後可發售之計容面積則分別約8.8萬平方米及11.5萬平方米。可期最快在2019年中開展預售活動。除此以外，我們在2018年底再投得位處揚州市沙頭鎮佔地面積約25萬平方米之地塊，該項目現正規劃中，將與當地政府合作開發成為蘇中區域最大的農貿綜合商品展示交易中心。本集團將處理好規模擴張、加強成本控制和工期進度管理，獲得經濟增長轉型帶來的長遠利益。

致謝

最後，本人借此機會謹代表董事會衷心感謝所有股東、客戶及業務夥伴對本集團一直以來的信任及支持，同時亦感謝全體員工的敬業精神及所做出的重大貢獻。

綜合損益及其他全面收入報表
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	3,4	278,668	727,015
銷售及服務成本		<u>(196,589)</u>	<u>(544,692)</u>
毛利		82,079	182,323
其他收益及收入淨額	5	35,342	6,361
分銷成本		(23,178)	(14,738)
行政及其他經營開支		(51,776)	(48,850)
出售分類為持作出售資產之虧損		–	(10,948)
投資物業之公平值變動		(38,933)	9,339
撥回發展中物業之減值虧損		81,518	82,772
分佔一間聯營公司業績		23,119	585
融資成本	6	<u>(6,774)</u>	<u>(18,434)</u>
除所得稅前溢利	7	101,397	188,410
所得稅開支	8	<u>(40,510)</u>	<u>(129,995)</u>
年度溢利		<u>60,887</u>	<u>58,415</u>
下列人士應佔溢利：			
本公司擁有人		69,625	63,667
非控股權益		<u>(8,738)</u>	<u>(5,252)</u>
		<u>60,887</u>	<u>58,415</u>

	二零一八年	二零一七年
附註	人民幣千元	人民幣千元

年度其他全面收入／(虧損)
(重新分類調整後)

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	197	1,572
------------------	-----	-------

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 股權工具投資的公平值虧損	(1,000)	—
-------------------------------	---------	---

年度其他全面(虧損)／收入	(803)	1,572
---------------	-------	-------

年度全面收入總額	60,084	59,987
----------	--------	--------

下列人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人	68,822	65,239
非控股權益	(8,738)	(5,252)
	60,084	59,987

每股盈利

9

基本	人民幣	人民幣
攤薄	0.676分	0.619分
	0.676分	0.619分

綜合財政狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		704,000	741,000
廠房及設備		2,899	2,903
於一間聯營公司之權益		501,515	474,096
可供出售金融資產		–	1,000
預付款項、按金及其他應收款項	11	20,000	–
遞延稅項資產		37,950	45,219
		1,266,364	1,264,218
流動資產			
發展中物業		1,860,035	1,286,634
持作出售之已竣工物業		288,038	347,154
應收賬款	10	7,782	12,246
預付款項、按金及其他應收款項	11	106,939	318,651
合約成本	12	2,273	–
可退回稅項		42,647	17,709
已抵押按金		3,000	–
現金及現金等價物		43,211	51,098
		2,353,925	2,033,492

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	13	279,251	132,998
應計費用及其他應付款項	14	230,488	488,442
合約負債	15	246,628	—
稅項撥備		285,256	263,215
借款		381,854	271,854
		<u>1,423,477</u>	<u>1,156,509</u>
流動資產淨值		<u>930,448</u>	<u>876,983</u>
總資產減流動負債		<u>2,196,812</u>	<u>2,141,201</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>232,723</u>	<u>246,628</u>
資產淨值		<u><u>1,964,089</u></u>	<u><u>1,894,573</u></u>
權益			
股本		37,628	37,628
儲備		<u>1,910,260</u>	<u>1,837,006</u>
本公司擁有人應佔權益		1,947,888	1,874,634
非控股權益		<u>16,201</u>	<u>19,939</u>
權益總額		<u><u>1,964,089</u></u>	<u><u>1,894,573</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一八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適用披露規定。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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

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
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
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號之澄清
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則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	投資物業的轉讓

除下文所述外，本年度應用新訂香港財務報告準則及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及載於該等綜合財務報表之披露事項並無重大影響。

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

本集團已於本年度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。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累計影響於首次應用香港財務報告準則第15號當日(即二零一八年一月一日)確認。於首次應用當日之任何差額已於期初保留溢利中確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則，並就所有於首次應用當日前發生之合約修改使用可行權宜之方法，所有修訂之整體影響於首次應用當日反映。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號營業額及香港會計準則第11號建築合約以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

本集團自下列主要來源確認收益：

- (i) 物業發展，包括銷售物業；
- (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。

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時確認收益，即於與特定履約責任有關之貨品或服務之「控制權」轉移予客戶之時。香港財務報告準則第15號已加入更多特定指引以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

應用香港財務報告準則第15號並無對本集團確認收益之時間造成重大影響。

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 一月一日應用 香港財務報告 準則第15號後 之累計 虧損減少 人民幣千元
累計虧損		
確認取得合約之遞增成本為合約成本	(a)	5,909
確認合約成本之稅務影響	(a)	(1,477)
於二零一八年一月一日之影響		<u>4,432</u>

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號對發展中物業及應計費用及其他應付款項、合約負債、合約成本、遞延稅項負債及累計虧損之影響。

	附註	發展中物業 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	合約成本 人民幣千元	遞延稅項負債 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘		1,286,634	488,442	-	-	246,628	1,208,034
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	-	-	-
確認取得合約之遞增成本為合約成本	(a)	-	-	-	5,909	-	(5,909)
確認合約成本之稅務影響	(a)	-	-	-	-	1,477	1,477
於二零一八年一月一日的期初結餘		<u>1,293,603</u>	<u>258,081</u>	<u>237,330</u>	<u>5,909</u>	<u>248,105</u>	<u>1,203,602</u>

附註：

- (a) 本集團產生就取得與客戶的物業銷售合約向僱員及銷售中介支付／應付的遞增佣金。根據香港會計準則第18號，該等金額之前已在產生時支銷並予確認。於首次應用香港財務報告準則第15號當日，已確認取得合約的遞增成本人民幣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，原因為相關物業的控制權於二零一八年一月一日尚未轉讓予客戶。
- (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元與收取客戶預付款之時間及確認收益日期超過12個月之情況有關。因此，本集團總結，存在重大融資成份，故利息開支人民幣6,969,000元已予量化，合約負債及發展中物業因而增加。

應用香港財務報告準則第15號對於二零一八年十二月三十一日之綜合財政狀況表之影響

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財政狀況表、其於本年度各受影響項目之綜合損益及其他全面收入報表及綜合現金流量表之影響。尚未計及未受變更影響的項目。

	附註	經呈報 (應用香港 財務報告 準則第15號 之後) 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用 香港財務 報告準則 第15號之 金額 人民幣千元
流動資產				
發展中物業	(a)	1,860,035	(10,694)	1,849,341
合約成本	(b)	2,273	(2,273)	—
流動負債				
應計費用及其他應付款項	(c)	230,488	235,934	466,422
合約負債	(c)	246,628	(246,628)	—
非流動負債				
遞延稅項負債	(d)	232,723	(568)	232,155
權益				
儲備	(e)	1,910,260	(1,705)	1,908,555

對截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入報表之影響

	附註	經呈報 (應用香港 財務報告準則 第15號之後) 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用 香港財務 報告準則 第15號之金額 人民幣千元
分銷成本	(b)	23,178	(3,636)	19,542
所得稅開支	(d)	40,510	909	41,419

對截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之影響

	經呈報 (應用香港財務 報告準則 第15號之後) 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 人民幣千元
來自經營業務之現金流量			
年度溢利	101,397	3,636	105,033
增置發展中物業及持作出售之 已竣工物業	(424,968)	3,725	(421,243)
合約成本減少	3,636	(3,636)	—
應計費用及其他應付款項減少	22,278	5,573	27,851
合約負債增加	9,298	(9,298)	—

附註：

- (a) 於採納香港財務報告準則第15號之後，就客戶支付預付款之時間與承諾物業或服務轉讓期間超過一年之合約而言，倘融資成份之影響屬重大，則會調整交易價格。利息部分將於發展中物業資本化。
- (b) 於採納香港財務報告準則第15號之前，銷售佣金等分銷成本於產生時支銷。根據香港財務報告準則第15號，該等因取得合約（如可收回）而直接產生的成本將予資本化並計入合約成本。
- (c) 由於採納香港財務報告準則第15號，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235,934,000元已重新分類至合約負債，其中人民幣158,464,000元與收取客戶預付款之時間及確認收益日期超過12個月之情況有關。因此，該結餘被視為出現重大融資成份。利息開支上升人民幣10,694,000元已確認為合約負債及發展中物業增加。倘並無應用香港財務報告準則第15號，上述結果將可予撥回。
- (d) 根據香港財務報告準則第15號，由資本化合約成本所產生之遞延稅項負債誠如上文附註(b)所述。
- (e) 累計虧損影響因以上附註(a)至(d)所述調整而產生。

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

於本年度，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（包括預期信貸虧損模式下之減值），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。

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

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。

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。

於二零一八年十二月三十一日，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。

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	按成本扣除 減值之可供出 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		1,000	–
首次應用香港財務報告準則 第9號產生的影響：			
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>1,000</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。概無與過往按成本扣除減值入賬的無報價股權投資有關的公平值損益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。

(b) 根據預期信用損失模式進行減值

自首次確認按攤銷成本計量金融資產（包括應收賬款、其他應收款項以及現金及現金等價物）以來，信貸風險並無大幅增加，故並無確認額外信貸虧損撥備。

除上述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年間及過往年間之財務表現及狀況及／或於綜合財務報表所載之披露並無其他重大影響。

應用所有新訂準則對期初綜合財政狀況表之影響

由於上述本集團之會計政策變動，期初綜合財政狀況表須予重列。下表列示就各個別項目確認之調整。

	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	741,000			741,000
廠房及設備	2,903			2,903
於一間聯營公司之權益	474,096			474,096
可供出售金融資產	1,000		(1,000)	-
按公平值計入其他全面收入之權益工具	-		1,000	1,000
遞延稅項資產	45,219			45,219
	1,264,218			1,264,218
流動資產				
發展中物業	1,286,634	6,969		1,293,603
持作出售之已竣工物業	347,154			347,154
應收賬款	12,246			12,246
預付款項、按金及其他應收款項	318,651			318,651
合約成本	-	5,909		5,909
可退回稅項	17,709			17,709
現金及現金等價物	51,098			51,098
	2,033,492			2,046,370
流動負債				
應付賬款	132,998			132,998
應計費用及其他應付款項	488,442	(230,361)		258,081
合約負債	-	237,330		237,330
稅項撥備	263,215			263,215
借款	271,854			271,854
	1,156,509			1,163,478
流動資產淨值	876,983			882,892
總資產減流動負債	2,141,201			2,147,110
非流動負債				
遞延稅項負債	246,628	1,477		248,105
資產淨值	1,894,573	4,432	-	1,899,005
權益				
股本	37,628			37,628
儲備	1,837,006	4,432		1,841,438
本公司擁有人應佔權益	1,874,634			1,879,066
非控股權益	19,939			19,939
權益總額	1,894,573	4,432	-	1,899,005

附註：就報告截至二零一八年十二月三十一日止年度非直接方式項下經營業務之現金流量而言，營運資金之變動已基於上文所披露於二零一八年一月一日之期初財政狀況表進行計算。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負面賠償之預付款項特徵 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者及其聯營公司或合營企業間之銷售或 資產貢獻 ³
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期之香港財務報告 準則年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號就識別租賃安排以及出租人及承租人之會計處理引進一個綜合模式。香港財務報告準則第16號生效後將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃付款（非當日支付）之現值計量。隨後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃款項列作與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃付款則列作經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，列作融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團並無就其作為承租人確認任何資產及融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類出現潛在變動，這取決於本集團是否分開呈列使用權資產或於將呈列相應相關資產（倘擁有）之同一分列項目內呈列。

除亦適用於出租人的若干規定外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人會計規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣5,979,000元(二零一七年：人民幣1,981,000元)。初步評估顯示，該等安排將符合租賃定義。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃符合低值或短期租賃之資格。

此外，本集團目前將已支付的可退還租賃按金人民幣698,000元(二零一七年：人民幣768,000元)及所收到的可退還租賃按金人民幣7,742,000元(二零一七年：人民幣7,716,000元)視為香港會計準則第17號適用的租賃下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號下租賃付款的定義，有關按金並非與相關資產使用權有關的款項，因此，該等按金的賬面值可能會調整至攤銷成本。對已支付的可退還租賃按金作出的調整將被視為額外租賃付款並計入使用權資產的賬面值中，而對已收取的可退還租賃按金作出的調整則被視為預付租賃款項。

應用新規定或會導致上述計量、呈列及披露出現變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。此外，本集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留溢利的累計影響，而並無重列比較資料。

3. 分部資料

本集團設立三個(二零一七年：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：

截至二零一八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				
來自客戶合約收益	<u>250,891</u>	<u>17,520</u>	<u>10,257</u>	<u>278,668</u>
屬香港財務報告準則第15號 範圍內收入的確認時間				
一個時點	250,891	—	—	250,891
隨時間	—	—	10,257	10,257
其他來源收益				
租賃收入	<u>—</u>	<u>17,520</u>	<u>—</u>	<u>17,520</u>
合計	<u><u>250,891</u></u>	<u><u>17,520</u></u>	<u><u>10,257</u></u>	<u><u>278,668</u></u>
可報告分部溢利／(虧損)	<u>130,634</u>	<u>(30,801)</u>	<u>5,910</u>	<u>105,743</u>
分佔一間聯營公司業績				23,119
融資成本				(6,774)
所得稅開支				(40,510)
未分配開支				(43,979)
未分配收入				<u>23,288</u>
年度溢利				<u><u>60,887</u></u>
可報告分部資產	2,267,194	738,806	3,382	3,009,382
公司資產				<u>610,907</u>
集團資產				<u><u>3,620,289</u></u>
年內添置之非流動分部資產	1,541	1,933	—	3,474
可報告分部負債	(830,339)	(30,285)	(3,508)	(864,132)
公司負債				<u>(792,068)</u>
集團負債				<u><u>1,656,200</u></u>

截至二零一七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	<u>700,609</u>	<u>19,574</u>	<u>6,832</u>	<u>727,015</u>
可報告分部溢利／(虧損)	<u>226,984</u>	<u>(125)</u>	<u>(6,816)</u>	<u>220,043</u>
分佔一間聯營公司業績				585
融資成本				(5,727)
所得稅開支				(129,995)
未分配開支				(31,802)
未分配收入				<u>5,311</u>
年度溢利				<u><u>58,415</u></u>
可報告分部資產	1,944,501	751,187	8,495	2,704,183
公司資產				<u>593,527</u>
集團資產				<u><u>3,297,710</u></u>
年內添置之非流動分部資產	1,407	6,661	—	8,068
可報告分部負債	649,590	273,100	5,263	927,953
公司負債				<u>475,184</u>
集團負債				<u><u>1,403,137</u></u>

截至二零一八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%(二零一七年：無)。

本集團來自外界客戶之全部收益均來自中國內地。

本集團之非流動資產(不包括金融工具)分為以下地區：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
香港(業務所在地)(附註(a))	14	20
中國內地	<u>1,266,350</u>	<u>1,263,198</u>
	<u><u>1,266,364</u></u>	<u><u>1,263,218</u></u>

附註：

(a) 業務所在地乃根據中央管理層位處所在釐定。

客戶所在地乃以提供服務或物業出售所在地點為基準。非流動資產及聯營公司權益所在地乃分別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) 物業發展，(ii) 物業投資，(iii) 物業管理。來自有關業務之收益亦即本集團營業額。來自有關業務之收益亦即本集團營業額。來自客戶合約收益與分部資料所披露款項的對賬載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售物業	250,891	700,609
物業管理費	10,257	6,832
來自客戶合約收益(屬香港財務報告準則第15號範圍內)	261,148	707,441
投資物業之租金收入總額(不屬於香港財務報告準則第15號範圍內)	17,520	19,574
總計	278,668	727,015

將交易價分配至客戶合約中的剩餘履約責任

於二零一八年十二月三十一日，就於該日與客戶訂立的承包合約而言，分配至剩餘履約責任(未滿足或部分未滿足)的交易價及確認收益的預期時間如下文所示：

	銷售物業 人民幣千元
一年內	104,534
超過一年但少於兩年	243,556
	348,090

就銷售物業而言，於物業控制權轉讓及本集團悉數收取所出售物業的代價後，方可滿足履約責任。業權轉讓的預期時間於買賣協議中列明。

5. 其他收益及收入淨額

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	1,364	3,013
給予一間聯營公司貸款之利息收入	3,262	589
來自一間聯營公司之管理費收入	12,345	187
其他(附註)	18,033	2,572
其他淨收入／(虧損)		
撥回持作出售已竣工物業之減值虧損	830	—
撤銷一間附屬公司註冊之虧損	(492)	—
	<u>35,342</u>	<u>6,361</u>

附註：

該款項為若干一次性項目，包括撥回超額撥備補償及索償人民幣7,583,000元，就物業管理協議因物業已售被終止而撥回管理費人民幣3,639,000元及於本集團與一間聯營公司控股股東共同達成協議後豁免來自該控股股東借款的應付利息人民幣4,716,000元。

6. 融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行借款之利息	4,341	12,707
來自一間聯營公司之其他借款之利息	2,433	2,433
來自一間金融機構之其他借款之利息	23,835	3,294
減：資本化為發展中物業之金額	(23,835)	—
	<u>6,774</u>	<u>18,434</u>

7. 除所得稅前溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)：		
已售物業成本	179,273	522,301
物業管理服務成本	7,885	7,305
稅項及其他徵費	6,324	12,049
預期信貸虧損之撥備	6,182	—
廠房及設備折舊 (附註(a))	1,547	576
土地及樓宇之經營租賃支出	2,131	2,508
僱員福利開支	25,070	19,493
核數師酬金		
— 審計服務	800	780
— 非審計服務		
— 中期審查	337	347
— 其他	51	130
撥回發展中物業之減值虧損	(81,518)	(82,772)
投資物業租金收入減直接開支 (附註(b))	<u>(14,413)</u>	<u>(16,501)</u>

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約人民幣1,547,000元(二零一七年：約人民幣576,000元)已計入行政費用。

(b) 投資物業租金收入

投資物業租金收入所產生直接開支約為人民幣3,107,000元(二零一七年：人民幣3,073,000元)。

8. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－本年度稅項	16,966	127,835
－過往年度撥備不足／(超額撥備)	435	(1,120)
	<u>17,401</u>	<u>126,715</u>
中國－土地增值稅		
－本年度	31,235	77,719
遞延稅項		
－本年度抵免	(4,791)	(84,313)
－過往年度(超額撥備)／撥備不足	(3,335)	9,874
	<u>(8,126)</u>	<u>(74,439)</u>
所得稅開支總額	<u>40,510</u>	<u>129,995</u>

稅項開支與按適用稅率計算會計溢利之對賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>101,397</u>	<u>188,410</u>
按中國所得稅稅率25%	25,349	47,102
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	431	424
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(2,900)	8,754
毋須繳稅收益之稅務影響	(4,334)	(422)
不可扣稅開支之稅務影響	3,568	6,199
年內使用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(2,631)	—
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	4,077	1,721
分佔一間聯營公司業績之稅務影響	(5,780)	(146)
資產減值之稅務影響	(696)	—
中國土地增值稅	31,235	77,719
中國土地增值稅之影響	(7,809)	(21,473)
投資物業公平值變動產生的土地增值稅	—	8,172
其他	—	1,945
所得稅開支	<u>40,510</u>	<u>129,995</u>

二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第七號)條例草案》(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日寫入法律並於次日刊憲。利得稅兩級制規定，符合兩級制條件的集團實體首兩百萬港元的溢利將按8.25%的稅率徵稅，超過兩百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合利得稅兩級制條件的集團實體將繼續沿用16.5%的單一稅率。

本公司董事認為執行利得稅兩級制所涉金額在綜合財務報表中並不重大。香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利均按16.5%的稅率計算。

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%(二零一七年：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減可扣減開支(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%(二零一七年：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。來自中國附屬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。於二零一八年十二月三十一日，本集團中國公司的盈利約人民幣998,790,000元(二零一七年：約人民幣767,571,000元)。於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：無)，因本集團擁有該等附屬公司的控制權且管理層並無即時計劃於可見未來分派旗下中國附屬公司之盈利。

9. 每股盈利

每股基本盈利

每股盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利約人民幣69,625,000元(二零一七年：約人民幣63,667,000元)及年內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

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，由於本公司概無任何潛在發行在外的攤薄股份，每股基本及攤薄盈利並無差異。

10. 應收賬款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款	8,235	13,746
減：已確認應收賬款減值撥備	-	(1,500)
預期信貸虧損撥備	(453)	-
應收賬款－淨值	<u>7,782</u>	<u>12,246</u>

本公司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。

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，應收賬款主要來自投資物業租金收入。所得款項根據相關租約收取。

扣除信貸虧損撥備的應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至90日	7,566	7,233
91至180日	195	66
181至365日	21	4,947
	<u>7,782</u>	<u>12,246</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團所有應收賬款均以人民幣(二零一七年：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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
參與地段掛牌出售而支付的擔保押金	66,000	256,800
開工竣工履約保證金	5,000	10,000
應收一間附屬公司非控股股東的款項(附註(a))	20,000	20,000
可退回增值稅	22,253	16,801
其他應收款項、預付款項及按金(附註(b))	13,686	15,050
	<u>126,939</u>	<u>318,651</u>
減：非即期部份	<u>(20,000)</u>	<u>—</u>
即期部份	<u>106,939</u>	<u>318,651</u>

所有即期預付款項、按金及其他應收款項預期在一年內收回。

附註：

- (a) 指提供予一名獨立第三方的預付款，以於過往年度認購非全資附屬公司雲南新天文化旅遊發展有限公司40%已註冊資本。於年結日後，本集團就以等額購回相關股權訂立意向書。概無錄得重大收益或虧損。
- (b) 包括預付建築成本、住宅維修基金、租金及雜項按金。

12. 合約成本

	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
取得合約的遞增成本 (附註)	2,273	5,909	—

附註：

於二零一八年十二月三十一日被資本化的合約成本與向從事銷售活動的僱員及銷售代理支付遞增銷售佣金有關，該等銷售活動導致客戶簽訂買賣協議，購買本集團在報告日期仍屬於在建的物業，而且轉讓相關物業控制權的預期日期在本年度完結後一年以上。

在來自有關物業銷售的收益被確認期間，合約成本在綜合損益報表中確認為分銷成本的一部份。在年內確認為損益的資本化成本的金額為人民幣3,636,000元。年內並無作出與資本化成本或被資本化成本的期初結餘有關的減值。

倘若本集團另行確認資產攤銷期為一年或一年以下，則本集團運用權宜方法並確認與銷售已竣工物業有關的遞增成本在產生時成為開支。

13. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至90日	277,809	132,641
91至180日	725	357
超過180日	717	—
	279,251	132,998

所有應付賬款預期將於一年內結清或確認為收入或須於要求時償還。

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業銷售的客戶預付按金 (附註15)	—	230,361
租戶預付之租金及按金	10,704	8,352
稅項及其他徵稅	4,922	5,335
來自一間聯營公司控股股東貸款的應付利息	2,852	7,568
應付一間聯營公司款項	172,199	180,088
應付一間關聯公司款項	790	3,639
應付一名董事款項	2,861	17,091
其他應付款項及應計費用 (附註)	36,160	36,008
	230,488	488,442

所有應計費用及其他應付款項預期將於一年內結清或確認為收入或須於要求時償還。

附註：

包括應計薪金、行政開支及雜項債權人。

15. 合約負債

	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
客戶預付款 (有關物業發展分部)	246,628	237,330	—
即期	246,628	237,330	—

所有合約負債預期於本集團日常營運週期結清，全部結餘被分類為即期。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，收取物業發展分部的客戶預付款及利息開支增加人民幣156,917,000元。

就結轉合約負債於本年度確認之收益為人民幣147,619,000元。並無於本年度就過往期間已完成之履約責任確認任何收益。

物業發展

本集團於客戶簽署買賣協議時向其收取合約價值介乎5至42%作為按金。該按金及收取之預付款將使合約負債於物業整個建築期內確認，直至客戶取得已竣工物業之控制權。

就相關物業之付款與轉讓期間少於一年之合約而言，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。

末期股息

董事不建議派發截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度末期股息。

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」)。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278.7百萬元及人民幣82.1百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度分別為收益人民幣727.0百萬元及毛利人民幣182.3百萬元。

二零一八年，人民幣227.3百萬元(二零一七年：人民幣674.2百萬元)之收益乃錄自持續交付總建築面積約5,700平方米(「平方米」)之新天半山高端住宅單位(二零一七年：20,600平方米)，而出售其他持作出售物業之收益為人民幣23.6百萬元(二零一七年：人民幣26.4百萬元)。

年內，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20.3百萬元(二零一七年：人民幣19.8百萬元)。錄自本集團其他物業產生的租金收入及物業管理費合共為人民幣7.5百萬元(二零一七年：人民幣6.6百萬元)。

經計及前收購事項的成本、後續開發成本、減值虧損撥備淨額以及已交付物業更高的單位價格後，錄得毛利人民幣82.1百萬元及整體毛利率29.5%(二零一七年：毛利人民幣182.3百萬元及毛利率25.1%)。

分銷成本

二零一八年，錄得分銷成本人民幣23.2百萬元，而二零一七年為人民幣14.7百萬元。我們已投入更大營銷力度，以推廣新天半山的豪華別墅及揚州的物流項目。此外，根據香港財務報告準則第15號，錄得額外成本人民幣3.6百萬元。

行政及其他經營開支

二零一八年，錄得行政開支人民幣51.8百萬元，而去年為人民幣48.9百萬元。其乃主要由於物流商貿城開發項目的支出增加、遵循香港財務報告準則第9號規定的額外費用及廣州總部的節省成本計劃所致。

分佔一間聯營公司溢利

林和村重建項目為舊村改造項目，位處廣州天河區商業中心，鄰近廣州東火車站。該項目由本集團及新鴻基地產集團分別擁有30%及70%權益的聯營公司進行。該項目的工程已完成。第五及第六棟「峻林」之大部分預售住宅單位已於年內交付及確認收益。

撥回物業組合之減值虧損及公平值變動

天倫鞋業交易中心為本集團主要投資物業。除電子商務的普及外，年內，中美貿易戰進一步令鄰近地區的出租市場籠罩於陰霾中。物業的內部間隔裝修已經完成，並向新租戶推出全新激勵計劃。因此，錄得重估虧絀人民幣38.9百萬元。

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近乎竣工，而於B區示範單位已開放參觀及作出售。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，我們就發展中物業錄得進一步撥回過往撥備的減值虧損人民幣81.5百萬元(二零一七年：人民幣82.8百萬元)。

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30.6百萬元(二零一七年：人民幣18.4百萬元)。年內已籌得新借款，為本集團物流項目發展提供資金。

所得稅開支

二零一八年，錄得所得稅開支人民幣40.5百萬元(二零一七年：人民幣130.0百萬元)。整體稅項開支減少主要歸因於去年新天半山收益確認減少、確認物流發展項目的稅項虧損以及出售投資物業產生的稅項開支較高。

本公司擁有人應佔年度溢利

由於上述因素，年內錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣69.6百萬元(二零一七年：人民幣63.7百萬元)。

前景

展望二零一九年，儘管中美貿易戰並無緩和跡象，但中國政府將採取措施穩定就業、金融、外貿、外商投資、投資及預期，以確保國家的經濟增長。此外，政府近期並無重申「房子是用來住的、不是用來炒的」等政策。我們可以預期房地產市場狀況將趨於穩定。本集團將抓住這一機會促進新天半山的銷售，以推動多項物流商業項目的發展。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣3,620.3百萬元(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1,964.1百萬元(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1,656.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,403.1百萬元)撥資。

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團之負債比率按總債務除以總資產計算為約45.7%(二零一七年十二月三十一日：42.5%)。於二零一八年十二月三十一日，所有銀行貸款均已償還，而其他借款為人民幣381.9百萬元(二零一七年：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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司於綜合財務報表分別採用平均匯率及收市匯率1.18692港元兌人民幣1元及1.13842港元兌人民幣1元。本集團並無實施對沖措施。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押投資物業約人民幣665百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣702百萬元)以取得一般銀行融資。發展中物業及按金分別約值人民幣455百萬元及人民幣3百萬元已抵押以向金融機構取得融資。

僱員人數及薪酬

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱用約229名員工(二零一七年十二月三十一日：254名)，其中約226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。

企業管治

董事會負責釐訂本集團的企業管治政策並檢討相關表現。年內，本公司管理層不時向董事會匯報其對本公司企業管治的各項政策及常規的檢討結果，包括董事及高級管理層的培訓及持續專業發展，本公司於遵守法律及監管規定及僱員操守方面的政策及常規。此外，企業管治報告連同年報其他內容已由董事會審閱並獲其批准。

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)。於二零一八年，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二零一七年年終業績及二零一八年中期業績；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會提出建議；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。審核委員會已審閱本公司截至二零一八年止年度的年度業績。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就二零一八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0.4百萬元。

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二零一八年十二月三十一日的綜合財政狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入報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二零一八年年報

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二零一八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
二零一九年三月三十日

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。