

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)

### 二零一九年中期業績公佈

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」)截至二零一九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	
		二零一九年	二零一八年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收益	3	34,885	173,572
銷售及服務成本		(27,202)	(116,385)
毛利		7,683	57,187
其他收益及收入淨額	4	1,607	10,475
分銷成本		(4,720)	(11,802)
行政及其他經營開支		(17,619)	(22,497)
分佔一間聯營公司業績		12,232	29,444
撥回發展中物業的減值虧損		2,294	105,801
投資物業之公平值變動		1,752	(39,000)
融資成本	5	(10,285)	(7,126)
除稅前(虧損)/溢利	6	(7,056)	122,482
所得稅開支	7	(1,185)	(48,732)
期內(虧損)/溢利		(8,241)	73,750

\* 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	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
下列人士應佔期內（虧損）／溢利：			
－ 本公司擁有人		(4,848)	78,742
－ 非控股權益		(3,393)	(4,992)
		<u>(8,241)</u>	<u>73,750</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		(70)	(5,170)
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>(70)</u>	<u>(6,170)</u>
期內全面（虧損）收入總額		<u>(8,311)</u>	<u>67,580</u>
下列人士應佔期內全面（虧損）收入總額：			
－ 本公司擁有人		(4,918)	72,572
－ 非控股權益		(3,393)	(4,992)
		<u>(8,311)</u>	<u>67,580</u>
每股（虧損）／盈利	8		
－ 基本		(0.047)分	0.765分
－ 攤薄		(0.047)分	0.765分

## 簡明綜合財政狀況表

		於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		707,000	704,000
廠房及設備		2,747	2,899
使用權資產		3,979	—
於一間聯營公司之權益		423,747	501,515
預付款項、按金及其他應收款項	10	20,000	20,000
遞延稅項資產		39,348	37,950
		<u>1,196,821</u>	<u>1,266,364</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		2,424,032	1,860,035
持作出售之已竣工物業		269,141	288,038
應收賬款	9	6,946	7,782
預付款項、按金及其他應收款項	10	43,062	106,939
合約成本		2,070	2,273
可退回稅項		61,144	42,647
已抵押按金		3,000	3,000
現金及現金等價物		23,568	43,211
		<u>2,832,963</u>	<u>2,353,925</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	361,942	279,251
應計費用及其他應付款項	12	220,406	230,488
合約負債		279,626	246,628
租賃負債		1,445	—
稅項撥備		283,663	285,256
借款	13	470,000	381,854
		<u>1,617,082</u>	<u>1,423,477</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,215,881</u>	<u>930,448</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,412,702</u>	<u>2,196,812</u>

## 簡明綜合財政狀況表（續）

	附註	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
借款	13	190,500	—
遞延稅項負債		233,784	232,723
租賃負債		2,640	—
		<u>426,924</u>	<u>232,723</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,985,778</u>	<u>1,964,089</u>
<b>權益</b>			
股本	14	37,628	37,628
儲備		<u>1,905,342</u>	<u>1,910,260</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,942,970</u>	<u>1,947,888</u>
非控股權益		<u>42,808</u>	<u>16,201</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,985,778</u>	<u>1,964,089</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至二零一九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」）附錄十六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，惟按公平值（如適用）計量的若干物業除外。

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，截至二零一九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二零一八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二零一九年一月一日或之後開始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16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂 香港會計準則第19號之修訂 香港會計準則第28號之修訂 香港財務報告準則之修訂	具有負面賠償之預付款項特徵 計劃修訂、縮減或結清 於聯營公司及合營企業之長期權益 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

除下文所述者外，於當前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間及過往期間之財務表現及狀況及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

#### 2.1. 應用香港財務報告準則第16號租賃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16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

##### 2.1.1. 應用香港財務報告準則第16號導致會計政策的主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

#### 租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團會於開始或修訂日期根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

## 作為承租人

### 短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的土地及樓宇租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項按直線基準於租期內確認為開支。

### 使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用的日期）確認使用權資產。除分類為投資物業及按公平值計量的資產外，使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃款項，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本（除非該等成本乃為生產存貨目的而產生）估計。

本集團合理確定於租期結束後會獲取相關租用資產的使用權資產按開始日期至可使用年期結束計提折舊。否則，使用權資產使用直線法按估計可使用年期與租期之間之較短者計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產於綜合財務狀況表中列作一條單獨行項目。符合投資物業定義之使用權資產列入「投資物業」。

## 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃款項現值確認及計量租賃負債。於計算租賃款項現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量貸款利率計算。

租賃款項包括：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何已收租賃優惠；
- 視乎指數或利率而定的可變租賃款項；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定將予行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃款項作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，於該情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。
- 租賃款項因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，於該情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。

## 稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團會首先釐定使用權資產或租賃負債是否享有稅項減免。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號所得稅規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免，故與使用權資產及租賃負債相關之暫時差額不會於初步確認時及於租期內確認。

## 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號所產生的過渡及影響概要

### 租賃的定義

本集團選擇可行權宜方法，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，而無對於先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，以評估合約是否包括租賃。

### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響於二零一九年一月一日首次應用日確認。首次應用日之任何差額已於期初累計虧損中確認，比較數據並未經重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 透過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為另一個減值評估方法，評估租賃是否繁苛；
- ii. 選擇不對租賃期將於首次應用日12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日計量使用權資產時剔除初步直接成本；
- iv. 根據於初次應用日之事實及情況，以事後方式釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租期。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團確認租賃負債人民幣4,774,000元及使用權資產人民幣4,774,000元。

就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日應用集團相關實體的增量借款利率。應用的加權平均承租人增量借款利率為11%。

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	5,979
按相關增量借款利率貼現的租賃負債	5,201
減：確認豁免－短期租賃	(427)
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃有關的租賃負債	<u>4,774</u>
分析為	
即期	1,371
非即期	3,403
	<u>4,774</u>



下列為於二零一九年一月一日於簡明綜合財務狀況表確認的金額作出之調整。未受變動影響之項目並無包括在內。

	於二零一八年 十二月三十一日 呈列的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	-	4,774	4,774
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	1,371	1,371
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	3,403	3,403

於本中期期間應用香港財務報告準則第16號對本集團（作為出租人）於二零一九年六月三十日的簡明綜合財務狀況表以及其簡明綜合損益及其他全面收益表及現金流量表並無重大影響。

### 3. 分部資料

執行董事已確定本集團之三個（二零一八年：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。

截至二零一九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	總額 人民幣千元
可報告分部收益				
外界收益	<u>20,477</u>	<u>9,191</u>	<u>5,217</u>	<u>34,885</u>
可報告分部（虧損）／溢利	<u>(3,150)</u>	<u>8,282</u>	<u>1,009</u>	<u>6,141</u>
分佔聯營公司業績				12,232
融資成本				(10,285)
所得稅開支				(1,185)
未分配開支				(16,751)
未分配收入				<u>1,607</u>
期內虧損				<u>(8,241)</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	總額 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>
分佔聯營公司業績				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>

截至二零一九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	總額 人民幣千元
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	20,477	—	—	20,477
隨時間	—	—	5,217	5,217
	<u>20,477</u>	<u>—</u>	<u>5,217</u>	<u>25,694</u>
其他來源收益				
租金收入	—	9,191	—	9,191
合計	<u>20,477</u>	<u>9,191</u>	<u>5,217</u>	<u>34,885</u>

本集團來自外界客戶之全部收益均來自中國內地。

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	總額 人民幣千元
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	163,712	—	—	163,712
隨時間	—	—	3,990	3,990
	<u>163,712</u>	<u>—</u>	<u>3,990</u>	<u>167,702</u>
其他來源收益				
租金收入	—	5,870	—	5,870
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：

於二零一九年六月三十日（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	總額 人民幣千元
可報告分部資產	<u>2,759,999</u>	<u>715,053</u>	<u>3,125</u>	<u>3,478,177</u>
可報告分部負債	<u>(950,929)</u>	<u>(372,041)</u>	<u>(1,614)</u>	<u>(1,324,584)</u>

於二零一八年十二月三十一日（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	總額 人民幣千元
可報告分部資產	<u>2,267,194</u>	<u>738,806</u>	<u>3,382</u>	<u>3,009,382</u>
可報告分部負債	<u>(830,339)</u>	<u>(30,285)</u>	<u>(3,508)</u>	<u>(864,132)</u>

#### 4. 其他收益及收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	240	1,031
其他	1,367	8,616
其他收入淨額		
匯兌虧損	-	(2)
撥回持作出售之已竣工物業的減值虧損	-	830
合計	<u>1,607</u>	<u>10,475</u>

#### 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借貸之利息	4,058	4,341
租賃負債之利息	192	-
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息 (附註(a))	22,718	10,379
減：資本化為發展中物業之金額	<u>(16,683)</u>	<u>(7,594)</u>
合計	<u>10,285</u>	<u>7,126</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1,207,000元（二零一八年：人民幣1,217,000元）。

## 6. 除稅前（虧損）溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前（虧損）／溢利已扣除／（計入）：		
已售物業成本	19,070	106,700
物業投資成本（附註(a)）	1,670	1,531
物業管理服務成本	4,049	3,928
稅項及其他徵費	2,413	4,226
廠房及設備折舊	692	641
使用權資產折舊	795	-
土地及樓宇之經營租賃支出：		
— 短期租賃	743	-
— 所有租賃	-	1,133
預期信貸虧損之撥備	-	2,784
投資物業租金收入減直接開支（附註(a)）	(7,521)	(4,339)

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1,670,000元（二零一八年：人民幣1,531,000元）。

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>即期稅項</b>		
中國－企業所得稅		
— 期內稅項	-	14,351
— 過往年度撥備不足	-	435
	-	14,786
中國－土地增值稅		
— 期內稅項	1,521	23,611
<b>遞延稅項</b>		
— 期內（計入）／扣除	(336)	10,335
<b>所得稅開支總額</b>	<b>1,185</b>	<b>48,732</b>

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的溢利將繼續沿用16.5%的單一稅率徵稅。

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。

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按16.5%（二零一八年：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期內估計應課稅溢利，在有關現行法例、詮釋及慣例基礎下按25%（二零一八年：25%）的稅率計算。

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開發開支），按累進稅率30%至60%（二零一八年：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。於二零一九年六月三十日，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所賺之盈利。

## 8. 每股（虧損）盈利

### 每股基本（虧損）盈利

每股（虧損）盈利乃根據期內本公司擁有人應佔虧損約人民幣4,848,000元（二零一八年：溢利約人民幣78,742,000元）及已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股（二零一八年：10,293,136,554股）計算。

### 每股攤薄（虧損）盈利

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止期間，並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相同。

## 9. 應收賬款

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	7,399	8,235
減：預期信貸虧損之撥備	(453)	(453)
應收賬款－淨值	<u>6,946</u>	<u>7,782</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。

扣除預期信貸虧損撥備的應收賬款按相關租約條款之賬齡分析如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	6,693	7,566
91至180日	33	195
181至365日	220	21
	<u>6,946</u>	<u>7,782</u>

#### 10. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
參與地塊掛牌出售而支付的擔保押金	-	66,000
開工竣工履約保證金	-	5,000
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	30,653	22,253
其他應收款項、預付款項及按金 (附註(b))	12,409	13,686
	<u>63,062</u>	<u>126,939</u>
減：非即期部分	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>
即期部分	<u>43,062</u>	<u>106,939</u>

所有即期預付款項、按金及其他應收款項預期將在一年內收回。

附註：

- (a) 指提供予一名獨立第三方的借款，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。於本期間，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。

## 11. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	359,912	277,809
91至180日	1,543	725
超過180日	487	717
	<u>361,942</u>	<u>279,251</u>

所有應付賬款預期將於一年內結清或須於要求時償還。

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。

## 12. 應計費用及其他應付款項

	於	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
租戶預付之按金及租金	8,124	10,704
稅項及其他徵費	4,919	4,922
來自一間聯營公司控股股東貸款的應付利息	-	2,852
應付一間聯營公司款項	184,739	172,199
應付一間關聯公司款項	-	790
應付一名董事款項	4,296	2,861
其他應付款項及應計費用(附註)	18,328	36,160
	<u>220,406</u>	<u>230,488</u>

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。



### 13. 借款

	於	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計入之借款：		
銀行借款－有抵押 (附註(a))	190,500	—
其他借款－有抵押 (附註(b))	300,000	300,000
其他借款－無抵押 (附註(c))	170,000	81,854
	<u>660,500</u>	<u>381,854</u>
減：其他有抵押借款之即期部分 (附註(b))	(300,000)	(300,000)
其他無抵押借款之即期部分 (附註(c))	(170,000)	(81,854)
減：流動負債項下所示一年內到期的金額	(470,000)	(381,854)
非流動負債項下所示金額	<u>190,500</u>	<u>—</u>

- (a) 本集團之浮息銀行借款須於10年內支付且按中國人民銀行五年以上貸款基準利率加浮動利率63.27%計息，每年重新定息一次。

於二零一九年六月三十日，本集團銀行貸款之實際利率（亦等於合約利率）按8厘計息，並由投資物業作為抵押。

於二零一九年六月三十日，本集團銀行借款均以人民幣計值。

- (b) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團其他有抵押借款人民幣300,000,000元之實際利率按固定利率11厘計息，並須按要求償還。有抵押借款已由已抵押按金及發展中物業作為抵押。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團其他有抵押借款以人民幣計值。

- (c) 於二零一九年六月三十日，本集團其他無抵押借款之實際利率按固定利率11厘（二零一八年：介乎5厘至11厘範圍之間）計息及按要求償還。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團其他無抵押借款均以人民幣計值。

## 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：			
於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日、 二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	<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：			
於二零一八年一月一日、 二零一八年六月三十日、 二零一九年一月一日及 二零一九年六月三十日	<u>10,293,136,554</u>	<u>41,173</u>	<u>37,628</u>

## 15. 資本承擔

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	19,842	19,842
向一間聯營公司注資	26,249	26,249
發展中物業建築成本	491,360	639,220
收購土地使用權之代價	—	260,400
	<u>537,451</u>	<u>945,711</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」）。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

截至二零一九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34.9百萬元及人民幣7.7百萬元，而截至二零一八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173.6百萬元及人民幣57.2百萬元。

於報告期間，收益人民幣17.1百萬元（前一期間：人民幣158.4百萬元）乃錄自持續交付總建築面積約600平方米（「平方米」）（前一期間：4,100平方米）之新天半山高端住宅單位。於報告期間，概無就新天半山別墅錄得新認購或合約銷售。我們發現客戶對高端豪華住宅物業的需求明顯下跌，且因正在進行的中美貿易戰而持觀望態度。此外，此前錄得的合約銷售預計將於本財政年度下半年交付。因此，其收入顯著減少，而出售其他持作出售物業之收益為人民幣3.4百萬元（前一期間：人民幣5.4百萬元）。

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10.2百萬元（前一期間：人民幣7.0百萬元）。在完成物業部分樓層的改造後，我們對租戶組合進行變更，並就新租戶以及按時交租推出激勵計劃。

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4.2百萬元（前一期間：人民幣2.8百萬元）。

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更低的已交付物業單位價格後，分別錄得毛利人民幣7.7百萬元及整體毛利率22.0%（前一期間：毛利人民幣57.2百萬元及毛利率32.9%）。

## 分銷成本、行政及其他經營開支

於報告期間，本集團將其人力及資源投入到揚州首個項目的建造及推廣計劃中。於報告期間，錄得分銷成本人民幣4.7百萬元，而前一期間為人民幣11.8百萬元。同時，行政開支由前一期間的人民幣22.5百萬元減少至報告期間的人民幣17.6百萬元。其主要乃由於報告期間廣州總部的成本節省所致。

## 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。該項目的開發已完成。於報告期間，「峻林」第七棟已竣工單位以及停車位銷售及交付已開始進行。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12.2百萬元（前一期間：人民幣29.4百萬元）。

## 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及上譽花園的商業單位而錄得少量重估盈餘人民幣1.8百萬元（前一期間：虧絀人民幣39.0百萬元）。

至於我們的住宅項目新天半山，於B區豪華別墅附近的園藝及景觀工程近乎竣工。而E區大型別墅的主體建造已竣工。計及B區別墅的銷售進度，本集團目前正在規劃內外部裝飾計劃以及其附近的園藝工程。

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2.3百萬元（前一期間：人民幣105.8百萬元）。於過往年度計提的減值虧損撥備已近乎全額撥回。

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26.80百萬元（前一期間：人民幣14.7百萬元）。於報告期間已籌得新借款，為本集團物流項目的土地出讓金及建築成本提供資金。採用香港財務報告準則第16號後，錄得租賃負債利息人民幣0.2百萬元。

## 所得稅開支

於報告期間，所得稅開支為人民幣1.2百萬元（前一期間：人民幣48.7百萬元）。其主要由於新天半山收益確認減少所致。

## 本集團擁有人應佔期內虧損／(溢利)

由於物業銷售收益及減值虧損撥回均顯著減少，報告期間錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣4.8百萬元（前一期間：溢利人民幣78.7百萬元）。

## 前景

自2018年中開始的中美貿易戰，至近月有加劇的趨勢。中國政府為降低貿易戰對國內經濟的影響，推出包括提振消費信心的措施，以內需穩經濟。同時中國央行亦對房貸制度進行改革，引進貸款市場報價利率(LPR)。舉措有利於在推動企業貸款利率下降的同時，避免房地產市場過熱，再次反映中央在當前環境下，「房住不炒」的立場仍然不變。

縱使國內房地產市場有所冷卻，但不減集團旗艦項目新天半山的稀缺性之價值，在廣州市區裡同時擁有半山、臨湖、獨棟別墅的房地產項目，絕無僅有。在挖掘潛質客戶的同時，我們緊密推進物流項目的建設與預售工作。正在建設的揚州廣陵項目A區的LOFT產品，已經接受認購；而徐州項目，亦計劃最快在本年第四季開始接受認購。兩個項目可望為集團帶來現金回籠。至於位處揚州沙頭鎮之項目，正在籌劃報建並跟當地有關部門磋商農貿市場遷移的事宜。在報告期後，我們亦獲得新的機構貸款，支援集團運營和物流項目建設資金的需求。

## 流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣4,029.8百萬元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,620.3百萬元），由權益總額及負債總額分別約人民幣1,985.8百萬元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,964.1百萬元）及約人民幣2,044.0百萬元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,656.2百萬元）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。於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，本集團之負債比率按負債總額除以資產總值計算為約50.7%（二零一八年十二月三十一日：45.7%）。於二零一九年六月三十日，銀行借款及其他借款分別為人民幣190.5百萬元及人民幣470百萬元（二零一八年十二月三十一日：其他借款為人民幣381.9百萬元）。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成本及收入主要以人民幣計值。因此，本集團並無面對任何其他重大外匯風險。報告期間綜合簡明財務報表時採用的平均匯率及收市匯率分別為1.15805港元兌人民幣1元及1.13746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

於二零一九年六月三十日，本集團已抵押投資物業約人民幣667百萬元（二零一八年十二月三十一日：人民幣665百萬元）以作為一般銀行融資之擔保。發展中物業及按金分別約值人民幣519百萬元（二零一八年十二月三十一日：人民幣455百萬元）及人民幣3百萬元（二零一八年十二月三十一日：人民幣3百萬元），已抵押以作為金融機構融資之擔保。

## 僱員人數及薪酬

於二零一九年六月三十日，本集團僱用約252名（二零一八年十二月三十一日：266名）員工，其中約249名駐中國內地及3名駐香港。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二零一九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二零一九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十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標準守則所載之規定準則。

## 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、投資者和其業務整體有所得益。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」）附錄十四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。

由於陳之望先生自二零一九年六月二日起辭任本公司獨立非執行董事，本公司未能符合(i)上市規則第3.10(1)條所載本公司必須擁有至少三名獨立非執行董事之規定；(ii)上市規則第3.21條所載審核委員會必須包括最少三名成員之規定；(iii)上市規則第3.25條所載薪酬委員會必須包括大多數獨立非執行董事且其主席必須為獨立非執行董事之規定；及(iv)企業管治守則的相關條文。於霍志達先生自二零一九年八月二十三日起獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員後，本公司已符合上市規則的上述規定。

### 企業管治守則條文第A.2.1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，不致權力僅集中於任何一位人士。

## 審閱賬目

本公司及其附屬公司截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合賬目已經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，亦已經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](http://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，二零一九年八月三十日

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、麥耀棠先生及霍志達先生組成。