

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：00760)

二零二零年全年業績公佈

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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

財務業績

二零二零年綜合收益及毛利分別約為人民幣348.2百萬元(二零一九年：人民幣277.7百萬元)及人民幣166.9百萬元(二零一九年：人民幣115.5百萬元)。本年度之收入包含旗艦項目新天半山和南湖山莊一期各區豪華平層和別墅之收入確認，因此毛利率有所上升。在未計及投資物業公平值變動以及發展中物業之減值撥備，除稅前之利潤為人民幣97.8百萬元(二零一九年：人民幣52.0百萬元)。本集團參考獨立評估，為包括天倫鞋業交易中心在內之投資物業公平值下調人民幣45.9百萬元(二零一九年：人民幣62.6百萬元)。在謹慎審視銷售現況和策略、開發進度及成本等因素後，為包括物流商業項目在內之發展中物業共提撥人民幣168.0百萬元之減值虧損(二零一九年：減值虧損淨額人民幣165.7百萬元)。考慮上述因素以及所得稅開支後，本公司擁有人錄得應佔稅後虧損人民幣100.9百萬元(二零一九年：人民幣99.8百萬元)。

* 僅供識別

經營回顧和展望

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，新冠疫情（「疫情」）驅使全球經濟格局發生重大轉變，加上貿易保護主義和政治爭拗持續，都為世界經濟發展帶來較大的不確定性。可幸中國政府率先控制疫情蔓延，國民生活與社會生產快速恢復，在全球主要經濟體中率先實現經濟正增長。

在疫情衝擊下，各國央行繼續採取寬鬆貨幣政策，流動性保持充裕。上半年國內各地靈活實行「因城施策」，央行亦多次降準，以釋放流動性加強市場生產力。隨著疫情逐步得到控制，企業復工復產，地產行業也逐漸復甦。下半年，各地房地產行政性監管與嚴控金融風險的政策連續出台，體現出中央始終堅持「房住不炒」的總基調。總觀全年，房地產全行業成交量依然持續創新高，價格保持上漲。但區域和城市之間分化顯著，例如長三角與大灣區市場規模持續趨好，但部分華北城市出現供大於求。

二零二一年是「十四五」規劃的開局之年，對房企來說將是機遇與挑戰並存的一年。各國疫情後的全面復甦將給全球經濟注入活力；但同時在中央「房住不炒」政策主基調下，以及在各類為減少企業及個人過份依賴借貸及債務融資的政策及指引之監管下，房地產行業仍面臨制約。

新天半山

本集團旗艦項目新天半山，坐落於廣州市白雲區南湖4A風景區旁。項目依山而建，城市商業中心壯闊美景盡收眼底。項目之D區高層住宅與C區別墅，已絕大部分售出。而位處山坡，現樓發售的項目B區《新天半山墅》，獲得市場高度評價和獎項。憑著銷售團隊的共同努力，在二零二零年為新天半山錄得可售面積約3,500平方米(二零一九年：400平方米)之認購，共涉及金額約人民幣237百萬元(二零一九年：人民幣27百萬元)。乘著市場熱度，本集團推售位處新天半山旁之南湖山莊一期別墅貨尾，錄得面積約4,700平方合同金額約人民幣142百萬元之銷售額。展望二零二一年，在近期廣州市區房市熱度爆發一波後，預期房控政策將有所增強。但這次疫情凸顯低密度社區優勢，加上市區頂豪別墅稀缺，大灣區財富吸納的效應，以及本集團持續發掘潛在買家之努力，無阻本集團繼續推售旗艦項目B區別墅之銷售及現金回籠。而全城罕有之E區別墅《山頂道獨墅》，我們已經密鑼緊鼓為其在二零二一年下旬推出市場的進行營銷工作。

天倫鞋業交易中心

本集團位處廣州荔灣區、樓高十層綜合商業與辦公樓之舊改項目「天倫鞋業交易中心」。一年來，天倫鞋業交易中心全體客戶和員工在疫情影響下，經營和管理普遍困難。加上在早前產業轉移及中美貿易摩擦影響客戶經營的嚴峻環境下，物業之平均出租率出現下滑，亦為留著客戶提供短期租金減免優惠法案。展望二零二一年和疫情在世界各地退去，本集團將加強招商、優化客戶結構以及提升管理服務水準，維持天倫鞋業交易中心未來之租金收入。

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。項目已經開發完成，其甲級寫字樓「廣貿中心」以及豪華高層住宅「峻林」的第一至六棟已經絕大部分於以前年度售罄和入賬。

本年集中推售項目最後一棟現樓發售的高層單位，並獲得非常理想的單價並接近售罄。鑒於項目銷售接近尾聲並坐擁大量銀行存款，本集團將爭取加快從聯營公司獲得應佔份額的現金回籠。

物流商業地產項目

二零二零年下半年在國內嚴控疫情後，經濟有所復甦，部分主要都市圈的市場需求回覆旺盛。但城市分化加劇，同是二三線城市的房地產市場，表現迥異，尤其是商業和商辦板塊。

在二零一七年初投得佔地81,000平方米之揚州廣陵區地塊，以A和B兩個區域分期開發，命名為《揚州智慧生活城》。A區地上建築面積約91,000平方米，興建共12棟樓高2至19層之大樓，其商業和商辦的可售面積分別約10,000平方米及80,000平方米。截止二零二零年底，其中10棟已經獲得預售證，在二零二一年內開始交樓並計劃在同年年底前讓A區完全竣工。辦公類近年當地供應持續增加，市場吸納有限，銷售未如理想。截止二零二零底，錄得金額和可售面積分別約人民幣25.5百萬元和3,200平方米(二零一九年：人民幣29.5百萬元和約3,600平方米)之商辦認購。展望二零二一年，將會繼續加強行銷力度及進行各類招商。

而在二零一八年末投得佔地250,000平方米之揚州沙頭鎮地塊，命名為《蘇中智慧農業產業示範城》之商業項目。在二零二零年末，簽訂股權轉讓協議出售與跟當地政府，以滿足其社會規劃的意願，亦能滿足本集團對現金回籠的需求。截止本公佈日期，本集團已經收到人民幣242百萬元之股權轉讓代價款，並按協議有關條款，把本集團持有90%股權其中之73%完成過戶手續。按協定，將於二零二一年六月收齊股權轉讓代價款之餘款。

位處徐州市雲龍區，在二零一七年底投得之地塊，佔地102,000平方米，命名《徐州智慧產業小鎮》。項目整體開發並規劃為A區、BC區、DEFG區及H區，地上建築面積約120,000平方米，共建設29棟樓高3至14層之商業、辦公及倉庫用途之物業。其可售之商業和商辦面積分別約62,000平方米及41,000平方米。截止二零二零年底，其中27棟已經獲得預售證，在二零二一年內開始交樓並計劃在同年第三季完全竣工。本集團把握當地政府推出若干新發展計劃以及市內地鐵通車之機遇，採用以價換量的營銷策略，達到更快的現金回籠。截止二零二零年底，錄得金額和可售面積分別約人民幣284.8百萬元和28,400平方米(二零一九年：人民幣43.7百萬元和約5,400平方米)之商舖認購、以及約人民幣16.8百萬元和2,500平方米(二零一九年：人民幣69.7百萬元和約9,300平方米)之商辦認購。DEFG區各類產品接近完售，展望二零二一年，將會加大力度向大小客戶推售BC區產品。因為BC區位沿主要大街以及就近有市政建設開發，可望能更快達到去庫存和加速現金回籠效應。

於二零二一年一月，本集團以代價人民幣24百萬元買斷持有上述物流項目的控股公司的49%少數權益。交易已完成，我們現在能夠更高效管理相關項目，並完全控制該等項目的現金流量。

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、融資和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。

張高濱
主席兼執行董事
中國香港

二零二一年三月三十日

綜合損益及其他全面收入報表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	3,4	348,216	277,653
銷售及服務成本		<u>(181,348)</u>	<u>(162,184)</u>
毛利		166,868	115,469
其他收益及虧損淨額	5	12,868	10,705
分銷成本		(20,821)	(11,038)
行政及其他經營開支		(46,097)	(49,642)
投資物業之公平值變動		(45,930)	(62,581)
發展中物業減值虧損		(168,000)	(165,706)
分佔一間聯營公司業績		38,556	19,630
融資成本	6	<u>(53,576)</u>	<u>(33,127)</u>
除稅前虧損	7	(116,132)	(176,290)
所得稅開支	8	<u>(74,036)</u>	<u>(14,817)</u>
年度虧損		<u>(190,168)</u>	<u>(191,107)</u>
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(100,868)	(99,844)
非控股權益		<u>(89,300)</u>	<u>(91,263)</u>
		<u>(190,168)</u>	<u>(191,107)</u>
年度其他全面(虧損)/收入			
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		<u>(245)</u>	<u>41</u>
年度其他全面(虧損)/收入		<u>(245)</u>	<u>41</u>
年度全面虧損總額		<u>(190,413)</u>	<u>(191,066)</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(101,113)	(99,803)
非控股權益		<u>(89,300)</u>	<u>(91,263)</u>
		<u>(190,413)</u>	<u>(191,066)</u>
		人民幣	人民幣
每股虧損	9		
基本及攤薄		<u>(0.980)分</u>	<u>(0.970)分</u>

綜合財政狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		598,000	643,000
廠房及設備		4,522	3,344
使用權資產		1,591	3,183
於一間聯營公司之權益		351,546	312,022
預付款項、按金及其他應收賬款	11	–	20,000
已抵押存款		3,386	1,190
遞延稅項資產		20,267	39,634
		<u>979,312</u>	<u>1,022,373</u>
流動資產			
發展中物業		1,564,914	1,689,931
持作出售之已竣工物業		820,851	975,195
應收賬款	10	6,796	6,282
預付款項、按金及其他應收賬款	11	174,344	95,557
合約成本		2,356	608
可退回稅項		10,311	37,842
已抵押按金		–	3,000
現金及現金等價物		109,991	194,569
		<u>2,689,563</u>	<u>3,002,984</u>
分類為持作出售的資產		<u>597,823</u>	–
		<u><u>3,287,386</u></u>	<u><u>3,002,984</u></u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	12	475,628	455,738
應計費用及其他應付款項	13	141,619	157,974
合約負債	14	518,266	228,141
租賃負債		1,836	1,567
稅項撥備		342,039	309,788
借款		125,437	435,045
		<u>1,604,825</u>	<u>1,588,253</u>
與分類為持作出售的資產相關的負債		<u>257,374</u>	<u>—</u>
		<u>1,862,199</u>	<u>1,588,253</u>
流動資產淨值		<u>1,425,187</u>	<u>1,414,731</u>
總資產減流動負債		<u>2,404,499</u>	<u>2,437,104</u>
非流動負債			
租賃負債		—	1,836
借款		619,112	423,042
遞延稅項負債		187,777	204,203
		<u>806,889</u>	<u>629,081</u>
資產淨值		<u>1,597,610</u>	<u>1,808,023</u>
權益			
股本		37,628	37,628
儲備		1,709,344	1,810,457
本公司擁有人應佔權益		1,746,972	1,848,085
非控股權益		(149,362)	(40,062)
權益總額		<u>1,597,610</u>	<u>1,808,023</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零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。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。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經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用提述香港財務報告準則概念框架之修訂及下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

本年度應用提述香港財務報告準則概念框架之修訂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。

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香港財務報告準則修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合約及有關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	新冠病毒相關租金減免 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革－第2階段 ⁵
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資產銷售或投入 ³
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂（二零二零年） ¹
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二二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。

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有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。

3. 分部資料

本集團設立三個(二零一九年：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：

截至二零二零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				
收益	<u>322,982</u>	<u>14,393</u>	<u>10,841</u>	<u>348,216</u>
屬香港財務報告準則第15號 範圍內收益的確認時間				
一個時點	322,982	-	-	322,982
隨時間	-	-	10,841	10,841
其他來源收益				
租金收入	<u>-</u>	<u>14,393</u>	<u>-</u>	<u>14,393</u>
合計	<u><u>322,982</u></u>	<u><u>14,393</u></u>	<u><u>10,841</u></u>	<u><u>348,216</u></u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u><u>(46,196)</u></u>	<u><u>(35,291)</u></u>	<u><u>1,993</u></u>	<u><u>(79,494)</u></u>
分佔一間聯營公司業績				38,556
融資成本				(53,576)
所得稅開支				(74,036)
未分配開支				(34,486)
未分配收入				<u>12,868</u>
年度虧損				<u><u>(190,168)</u></u>
可報告分部資產	2,647,466	616,142	4,890	3,268,498
公司資產				400,377
持作出售的資產				<u>597,823</u>
集團資產				<u><u>4,266,698</u></u>
可報告分部負債	1,435,275	323,576	1,506	1,760,357
公司負債				651,357
與分類為持作出售的資產相關的負債				<u>257,374</u>
集團負債				<u><u>2,669,088</u></u>

截至二零一九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				
收益	247,083	19,315	11,255	277,653
屬香港財務報告準則第15號 範圍內收益的確認時間				
一個時點	247,083	-	-	247,083
隨時間	-	-	11,255	11,255
其他來源收益				
租金收入	-	19,315	-	19,315
合計	247,083	19,315	11,255	277,653
可報告分部(虧損)/溢利	(78,407)	(48,615)	1,937	(125,085)
分佔一間聯營公司業績				19,630
融資成本				(33,127)
所得稅開支				(14,817)
未分配開支				(48,413)
未分配收入				10,705
年度虧損				(191,107)
可報告分部資產	2,830,886	672,863	7,788	3,511,537
公司資產				513,820
集團資產				4,025,357
可報告分部負債	1,117,914	451,230	1,382	1,570,526
公司負債				646,808
集團負債				2,217,334

就呈報分部溢利或虧損所用之計量為除利息及稅項前之經調整虧損。為達致經調整虧損，本集團虧損乃就未指定歸屬於個別分部之項目(例如分佔一間聯營公司業績、融資成本、所得稅開支、利息和其他收入及公司行政成本)作出進一步調整。

分部資產主要包括投資物業、廠房及設備、使用權資產、預付款項、若干按金及其他應收賬款、已抵押按金、發展中物業、持作出售之已竣工物業、應收賬款、合約成本以及現金及現金等價物。

分部負債主要包括應付賬款、若干應計費用及其他應付款項、合約負債、租賃負債及借款。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他分部資料如下：

	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	未分配 人民幣千元	總額 人民幣千元
其他分部資料：					
年內非流動分部資產添置	3,084	930	-	-	4,014
應收賬款之預期信貸虧損撥備	-	(1,231)	-	-	(1,231)
折舊及攤銷	(3,143)	-	-	(315)	(3,458)
投資物業公平值變動	-	(45,930)	-	-	(45,930)
發展中物業減值虧損	<u>(168,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(168,000)</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度之其他分部資料如下：

	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	未分配 人民幣千元	總額 人民幣千元
其他分部資料：					
年內非流動分部資產添置	1,858	1,581	-	-	3,439
應收賬款之預期信貸虧損撥備	-	(555)	-	-	(555)
折舊及攤銷	(2,980)	-	-	(8)	(2,988)
撇銷廠房及設備	(16)	-	-	-	(16)
投資物業公平值變動	-	(62,581)	-	-	(62,581)
發展中物業減值虧損	<u>(165,706)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(165,706)</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，有兩名（二零一九年：五名）物業發展分部之客戶個別對本集團總收益的貢獻超過10%。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶A	-	30,952
客戶B	-	33,505
客戶C	-	34,286
客戶D	-	36,622
客戶E	-	29,143
客戶F	35,238	-
客戶G	<u>47,619</u>	<u>-</u>

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(不包括金融工具及遞延稅項資產)分為以下地區：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
香港(業務所在地)(附註)	-	6
中國內地	955,659	961,543
	<u>955,659</u>	<u>961,549</u>

附註：

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已售及／或出租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分別以資產之實際地點及聯營公司經營業務所在地點為基準。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售物業	322,982	247,083
物業管理費	10,841	11,255
來自客戶合約收益(屬香港財務報告準則第15號範圍內)	333,823	258,338
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)	14,393	19,315
總計	<u>348,216</u>	<u>277,653</u>

將交易價分配至客戶合約中的剩餘履約責任

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，就銷售物業於該日與客戶訂立的未完成合約而言，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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	555,738	213,514
超過一年但少於兩年	71,938	135,766
	<u>627,676</u>	<u>349,280</u>

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。

租賃

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營租賃項目下的租金收入 已釐定租賃付款	<u>14,393</u>	<u>19,315</u>
租賃產生之總收益	<u><u>14,393</u></u>	<u><u>19,315</u></u>

5. 其他收益及虧損淨額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	1,063	692
給予一間聯營公司貸款之利息收入	734	665
來自一間聯營公司之管理費收入	234	212
其他(附註)	10,837	9,152
其他虧損淨額		
撇銷廠房及設備之虧損	<u>-</u>	<u>(16)</u>
	<u><u>12,868</u></u>	<u><u>10,705</u></u>

附註：

其代表若干一次性項目，包括截至二零二零年十二月三十一日止年度的撥回超額撥備開支，及截至二零一九年十二月三十一日止年度的豁免應付利息。

6. 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
有擔保銀行貸款之利息	25,790	16,492
租賃負債之利息	282	390
其他無擔保貸款之利息	8,710	16,245
其他有擔保貸款之利息	54,282	40,971
減：資本化為發展中物業之金額	<u>(35,488)</u>	<u>(40,971)</u>
	<u>53,576</u>	<u>33,127</u>

7. 除稅前虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：		
已售物業成本	166,782	144,958
物業管理服務成本	8,538	8,883
應收賬款之預期信貸虧損撥備	1,231	555
稅項及其他徵費	3,284	4,989
廠房及設備折舊 (附註(a))	1,866	1,397
使用權資產折舊	1,592	1,591
核數師酬金		
— 審計服務	845	857
— 非審計服務		
— 中期審查	355	352
— 其他	133	53
發展中物業之減值虧損	168,000	165,706
投資物業租金收入減直接開支 (附註(b))	<u>(11,649)</u>	<u>(15,961)</u>

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約人民幣1,866,000元(二零一九年：約人民幣1,397,000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2,744,000元(二零一九年：人民幣3,354,000元)。

8. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－本年度稅項	30,317	23,302
－過往年度超額撥備	–	(8,705)
	<u>30,317</u>	<u>14,597</u>
中國－土地增值稅		
－本年度	40,763	30,429
遞延稅項		
－本年度支出／(抵免)	2,956	(28,288)
－過往年度超額撥備	–	(1,921)
	<u>2,956</u>	<u>(30,209)</u>
所得稅開支總額	<u>74,036</u>	<u>14,817</u>

稅項開支與按適用稅率計算會計溢利之對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前虧損	(116,132)	(176,290)
按中國所得稅稅率25%計算之所得稅	(29,033)	(44,073)
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	422	431
過往年度超額撥備	–	(10,626)
毋須繳稅收益之稅務影響	(798)	(2,331)
不可扣稅開支之稅務影響	9,149	5,382
未確認可扣減暫時差異之稅務影響	42,000	42,000
年內使用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(552)	(7,279)
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	13,040	12,901
先前確認可扣稅虧損逾期之稅務影響	18,874	498
分佔一間聯營公司業績之稅務影響	(9,639)	(4,908)
中國土地增值稅	40,763	30,429
中國土地增值稅之影響	(10,190)	(7,607)
所得稅開支	<u>74,036</u>	<u>14,817</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%(二零一九年：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%(二零一九年：30%至60%)徵收。

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100,868,000元(二零一九年：人民幣99,844,000元)及年內已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股(二零一九年：10,293,136,554股)計算。

每股攤薄虧損

截至二零二零年及二零一九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，每股基本及攤薄虧損並無差異。

10. 應收賬款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款		
—來自物業管理	83	83
—來自物業投資	<u>7,038</u>	<u>6,438</u>
	7,121	6,521
減：預期信貸虧損撥備	<u>(325)</u>	<u>(239)</u>
應收賬款—淨值	<u><u>6,796</u></u>	<u><u>6,282</u></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。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，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賃協議的條款收取。

扣除信貸虧損撥備的應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至90日	6,186	5,979
91至180日	124	129
181至365日	<u>486</u>	<u>174</u>
	<u><u>6,796</u></u>	<u><u>6,282</u></u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團所有應收賬款均以人民幣(二零一九年：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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收一間附屬公司非控股股東的款項	-	20,000
預付增值稅	57,116	26,437
其他應收款項、預付款項及按金(附註)	117,228	69,120
	<u>174,344</u>	<u>115,557</u>
減：非即期部份	-	(20,000)
即期部份	<u>174,344</u>	<u>95,557</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：

主要指就銷售發展中物業自客戶收取墊款人民幣104,125,000元(二零一九年：人民幣48,609,000元)已存入徐州房產管理服務中心(中國地方政府部門)作保證金之用。本集團可根據支付建設成本之協定程序要求退回該等餘額。

12. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至90日	473,626	453,857
91至180日	1,156	498
超過180日	846	1,383
	<u>475,628</u>	<u>455,738</u>

所有應付賬款預期將於一年內結清或須於要求時償還。應付賬款一般自開票日期起即時到期支付。

13. 應計費用及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租戶預付之按金及租金	11,193	12,558
稅項及其他徵稅	1,606	6,412
應付一間聯營公司款項	112,219	112,374
本公司應付一名董事款項	586	5,635
其他應付款項及應計費用 (附註)	16,015	20,995
	<u>141,619</u>	<u>157,974</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、融資成本及雜項應付款項。

14. 合約負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶預付款 (有關物業發展分部) – 即期部份	<u>518,266</u>	<u>228,141</u>

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。

截至二零二零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389,115,000元(二零一九年：人民幣160,652,000元)及人民幣19,264,000元(二零一九年：人民幣4,928,000元)。

就承前合約負債於本年度確認之收益為人民幣118,254,000元(二零一九年：人民幣184,067,000元)。

末期股息

董事不建議派發截至二零二零年及二零一九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。於二零二零年十二月十日，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

截至二零二零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348.2百萬元及人民幣166.9百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度分別為收益人民幣277.7百萬元及毛利人民幣115.5百萬元。

年內，人民幣182.7百萬元(二零一九年：人民幣233.5百萬元)之收益乃錄自交付及銷售總建築面積約3,100平方米(「平方米」)之新天半山住宅單位及別墅(二零一九年：3,800平方米)。來自銷售其他物業之收益為人民幣140.3百萬元(二零一九年：人民幣13.6百萬元)，主要由銷售南湖山莊第一期別墅組成。

錄自本集團天倫鞋業交易中心的租金收入及物業管理費收入分別為人民幣13.4百萬元(二零一九年：人民幣18.4百萬元)及人民幣3.7百萬元(二零一九年：人民幣3.5百萬元)。然而，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8.1百萬元(二零一九年：人民幣8.7百萬元)。

經計及前收購事項的成本、後續開發成本、新天半山及南湖山莊第一期別墅之減值虧損撥備淨額及較高的毛利後，毛利及整體毛利率分別增加至人民幣166.9百萬元及47.9%(二零一九年：人民幣115.5百萬元及毛利率41.6%)。

分銷成本

於二零二零年錄得分銷成本人民幣20.8百萬元，而於二零一九年則為人民幣11.0百萬元。年內，本集團就我們的物流商業項目推廣及新天半山的銷售佣金增加支出。

行政及其他經營開支

儘管新借款產生了新的支出及費用，本集團仍審慎控制成本。因此，行政開支小幅減少至人民幣46.1百萬元(二零一九年：人民幣49.6百萬元)。

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。年內，收益主要來自銷售第七棟「峻林」的住宅單位。經計及前收購事項的成本(乃重新計算以反映可供銷售的餘下相關資產)後，本集團錄得分佔溢利人民幣38.6百萬元(二零一九年：人民幣19.6百萬元)。

投資物業之公平值變動

除中美貿易摩擦外，疫情亦對當地及其他國家造成不利影響，為製鞋業以及外貿帶來更多挑戰。鑒於廣州專業市場租金疲弱、天倫鞋業交易中心出租率下降及授予租戶的短期減免，天倫鞋業交易中心及上譽花園的商用單位分別錄得公平值虧絀人民幣44.9百萬元(二零一九年：人民幣59.6百萬元)及人民幣1.0百萬元(二零一九年：人民幣3.0百萬元)。相關虧絀乃經參考本公司獨立物業估值師的重新估值。

發展中物業減值虧損

儘管商用物業於二零一九年末的市場氛圍偏淡，我們仍開始預售揚州及徐州的物流項目以盡早回籠資金。中國為首個自疫情中大力重振的國家。然而，各項防疫措施的實施仍影響了日常生活及經濟活動。國內二線及三線城市對商用物業的需求及投資氛圍尚未完全恢復。結合當地發展及我們的營銷策略，徐州智慧產業小鎮銷售業績的回升及庫存去化步調較揚州智慧生活城更快。

經考慮我們的以價換量的銷售策略、開發進度、未來銷售策略以及我們參考獨立物業估值師的估值後，已對上述發展中物流項目作出減值虧損撥備合共人民幣168.0百萬元(二零一九年：減值虧損淨額人民幣165.7百萬元)。

融資成本

年內，由於平均借貸增加，融資成本(於資本化前)增加至人民幣89.1百萬元(二零一九年：人民幣74.1百萬元)。年內已籌得新借款，以優惠利率為本集團物流項目的建築成本以及替代舊借款提供資金。

所得稅開支

年內，本集團錄得企業所得稅開支及土地增值稅合共人民幣71.1百萬元(二零一九年：人民幣45.0百萬元)，主要歸因於銷售利潤率較高的豪華住宅單位及別墅。

此乃由於天倫鞋業交易中心的公平值減少後，撥回先前於其收購時計提的遞延稅項負債。其部份被若干附屬公司逾期稅項虧損的遞延稅項影響抵銷。因此，年內錄得遞延稅項開支人民幣3.0百萬元(二零一九年：遞延稅項抵免人民幣30.2百萬元)。

本公司擁有人應佔年度虧損

由於作出物業組合減值虧損撥備及其不利公平值變動，年內錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣100.9百萬元(二零一九年：人民幣99.8百萬元)。

前景

鑑於疫情尚未結束，中美摩擦加劇、逆全球化的紛爭以及不斷收緊的政策及措施，住房市場的商業環境仍然充滿挑戰。本集團及管理層將將致力進行庫存去化，拓寬融資渠道及探尋途徑以確保有充足資源繼續發展現有項目，並審慎把握任何具吸引力的機遇，以進一步支持本集團未來增長。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣4,266.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,025.4百萬元)，由權益總額及負債總額分別約人民幣1,597.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,808.0百萬元)及約人民幣2,669.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,217.3百萬元)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。於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約62.6%(二零一九年十二月三十一日：55.1%)。於二零二零年十二月三十一日，銀行借款為人民幣312.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣333.3百萬元)按中國人民銀行五年貸款基本利率乘以70.6%至110.6%(二零一九年十二月三十一日：63.3%至110.6%)之浮動利率計息或加0.55%之浮動利率計息。其他借款為人民幣431.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣524.8百萬元)按介乎每年9.5%至11.8%(二零一九年十二月三十一日：9.5%至11%)之固定利率計息及人民幣64.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：無)為無利息。

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。截至二零二零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1.12461港元兌人民幣1元及1.18771港元兌人民幣1元。本集團並無實施對沖措施。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業及持作出售之已竣工物業約為人民幣563百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣607百萬元)及人民幣204.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣187.3百萬元)已作抵押以取得一般銀行融資。價值分別約為人民幣323.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣267.9百萬元)、人民幣370.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣538.3百萬元)及人民幣3.4百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4.2百萬元)之持作出售之已竣工物業、發展中物業及存款已作抵押以取得其他借款。

僱員人數及薪酬

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用約216名員工(二零一九年十二月三十一日：213名)，其中約211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

董事會負責釐定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。鑒於本集團之營運，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

本公司或其附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司股份或其他證券。

報告期後事項

於二零二一年一月，本集團訂立股權轉讓協議，以代價人民幣24百萬元購買由一名少數股東持有的廣州國郵物流有限公司（「廣州國郵」）49%股權。截至本公佈日期，交易已完成，而廣州國郵現為本集團的全資附屬公司。交易詳情載於本公司於二零二一年一月二十日發佈的公佈。

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)。於二零二零年，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二零一九年年度業績及二零二零年中期業績；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二零二零年止年度的年度業績。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，就二零二零年的核數服務及非核數服務已付／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0.5百萬元。

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二零二零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二零二零年年報

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二零二零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
二零二一年三月三十日

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、麥耀棠先生及霍志達先生組成。