

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)

## 二零一九年全年業績公佈

### 主席報告書

本人謹代表新地產集團有限公司(「本公司」)，提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

### 財務業績

二零一九年綜合收益及毛利分別約為人民幣277.7百萬元(二零一八年：人民幣278.7百萬元)及人民幣115.5百萬元(二零一八年：人民幣82.1百萬元)。本年度之收入包含旗艦項目新天半山B區豪華別墅之收入確認，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/(二零一八年減值虧損回撥)，除稅前之利潤為人民幣52.0百萬元(二零一八年：人民幣58.8百萬元)。

本集團參考獨立評估之結果，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62.6百萬元(二零一八年：人民幣38.9百萬元)。在謹慎審視預售現況、應對新型冠狀病毒疫情後之銷售策略、開發進度及成本等因素后，為發展中之物流商業項目共提撥人民幣168.0百萬元之減值虧損。為新天半山項目則撥回以前提撥之減值虧損約人民幣2.3百萬元(二零一八年：人民幣81.5百萬元)。

考慮上述因素以及所得稅開支后，本公司擁有人錄得應佔稅後虧損人民幣99.8百萬元(二零一八年：溢利人民幣69.6百萬元)。

\* 僅供識別

## 經營回顧和展望

二零一九年是中國成立的70周年，這年世界經濟經歷了前所未有的挑戰。貿易摩擦、英國脫歐、地緣政治局勢緊張、保護主義、以及多地上演的民粹主義愈演愈烈，雖然主要國家寬鬆貨幣政策應對，全球經濟仍然難免進入放緩境地。而中國經濟在上述複雜局面下穩中求進，透過持續優化經濟結構、加快壯大新興產業、加速落實減稅降費、穩定就業等等，總體上抵禦了經濟增速大幅下滑的風險。

然而二零二零年初突如其來的新冠病毒疫情，縱使中國對疫情作出有效控制，但疫情近月在歐美各國爆發。採取遏制冠狀病毒的措施導致大量經濟活動突然停止，倒逼影響消費者的收入、信心以及資本市場，預期各國經濟將進入不同程度的衰退。

二零一九年初住建部之調控目標「穩地價、穩房價、穩預期」年內續步落實。在「房住不炒」調控政策整體偏緊的情況下，土地市場熱度有所回落，商品房成交規模小幅調整，房價上漲明顯放緩，居民普遍預期房價穩定。而展望二零二零年，因為疫情，預計經濟增速將呈現放緩下滑態勢。如中央繼續堅持「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」的房地產調控，預計本年全國房地產市場調整壓力將面臨較大下行壓力。

### 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，最高點與最低點高差相距118米，景觀遼闊，城市CBD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。全城罕有之E區巨無霸別墅，將視乎B區別墅銷售情況，預期完成園林外牆等工程後，在二零二一年年中現樓發售。憑著銷售團隊的共同努力，在二零一九年落實完成可售面積約2,000平方米之B區別墅之網籤、交付與回款。年內錄得可售面積約360平方米(二零一八年：7,800平方米)之認購，共涉及金額約人民幣27百萬元(二零一八年：人民幣316百萬元)。展望二零二零年，頂端別墅之銷售雖然不免受到經濟大環境影響，但在此次疫情消去後，相信低密度社區優勢尤其凸顯。本集團將繼續發掘潛在買家並與之維繫緊密關係，促進本旗艦項目B區別墅之銷售及現金回籠。

## 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」，受到二零一九年經濟下行及產業轉移的大環境影響，商舖平均出租率出現下滑。而年中完成部分樓層的升級改造以及優化客戶之結構，致使辦公室出租率錄得輕微增長，部分減輕商舖業績下滑之影響。展望二零二零年，本集團將更針對性引進更多實力商家入駐，強化市場定位，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。廣州市區新落成的住宅稀缺，因此以現樓發售的最後一棟高層住宅，錄得理想的單價。惟鑒於疫情影響，餘下存貨之去化速度，審慎觀望。

## 物流商業地產項目

在二零一七年初投得佔地81,000平米之揚州廣陵區地塊，項目業態定位經過跟當地政府多番磋商變更後，規劃為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93,000平米，在二零一八年中動工興建12棟樓高2至19層之商業和辦公用途物業，而其中6棟在二零一九年完成主體結構驗收。為了加快現金回籠，先行推出四棟獲得預售證並以低密度花園式商務Loft和Soho產品發售。但適逢揚州市場淡靜，預售未如理想。截止二零一九底，錄得金額和可售面積分別約人民幣29.5百萬元和約3,600平米之認購。展望二零二零年，將會加強項目行銷力量之管理，向客戶深耕項目之區域價值。

而在二零一八年末投得佔地250,000平米之揚州沙頭鎮地塊，跟當地政府籌劃一年，項目正式在二零二零年三月開始施工。項目命名為《蘇中智慧農業產業示範城》，規劃為ABC三個區域分期開發。率先開發的C區建面約88,000平米，將引入各類蔬菜、乾貨、南北貨等農副產品的商家，並滿足揚州市內原農貿市場之搬遷落戶，物業落成將作為專業市場運營用途。本集團將探求方法以加速項目之現金回籠。

位處徐州市雲龍區，在二零一七年底投得之地塊，佔地102,000平米，命名《徐州智慧產業小鎮》。項目整體開發並規劃為A至H區，共建設29棟樓高3至14層之商業、辦公及倉庫用途之物業，隨著當地近年金融集聚區和國際博覽中心之規劃發展，以及市內地鐵通車，致使位處徐州市城東之本案投資潛力增加。已獲預售證之D至G區共17棟建面共約44,000平米，其中部分樓面以Loft產品於第四季首次推出預售，在配合吸引的售價下，市場反應熱烈。截止二零一九底，錄得金額和可售面積分別約人民幣1.13億元和約14,600平米之認購。展望在疫情消退后，集團將乘著項目首推的勢頭加快D至G區之去化，從而帶動本年下半年B及C區的招商和發售。

## 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。

**綜合損益及其他全面收入報表**  
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	3,4	277,653	278,668
銷售及服務成本		<u>(162,184)</u>	<u>(196,589)</u>
毛利		115,469	82,079
其他收益及收入／(虧損)淨額	5	10,705	35,342
分銷成本		(11,038)	(23,178)
行政及其他經營開支		(49,642)	(51,776)
投資物業之公平值變動		(62,581)	(38,933)
發展中物業(減值虧損)／減值虧損撥回		(165,706)	81,518
分佔一間聯營公司業績		19,630	23,119
融資成本	6	<u>(33,127)</u>	<u>(6,774)</u>
除稅前(虧損)／溢利	7	(176,290)	101,397
所得稅開支	8	<u>(14,817)</u>	<u>(40,510)</u>
年度(虧損)／溢利		<u><u>(191,107)</u></u>	<u><u>60,887</u></u>
下列人士應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(99,844)	69,625
非控股權益		<u>(91,263)</u>	<u>(8,738)</u>
		<u><u>(191,107)</u></u>	<u><u>60,887</u></u>
年度其他全面收入／(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		41	197
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		<u>-</u>	<u>(1,000)</u>
年度其他全面收入／(虧損)		<u>41</u>	<u>(803)</u>
年度全面(虧損)／收入總額		<u><u>(191,066)</u></u>	<u><u>60,084</u></u>

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
下列人士應佔全面(虧損)/收入總額：			
本公司擁有人		(99,803)	68,822
非控股權益		<u>(91,263)</u>	<u>(8,738)</u>
		<u><b>(191,066)</b></u>	<u><b>60,084</b></u>
		人民幣	人民幣
每股(虧損)/盈利	9		
基本		(0.970)分	0.676分
攤薄		<u>(0.970)分</u>	<u>0.676分</u>

## 綜合財政狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		643,000	704,000
廠房及設備		3,344	2,899
使用權資產		3,183	—
於一間聯營公司之權益		312,022	501,515
預付款項、按金及其他應收款項	11	20,000	20,000
已抵押存款		1,190	—
遞延稅項資產		39,634	37,950
		<u>1,022,373</u>	<u>1,266,364</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,689,931	1,860,035
持作出售之已竣工物業		975,195	288,038
應收賬款	10	6,282	7,782
預付款項、按金及其他應收款項	11	95,557	106,939
合約成本		608	2,273
可退回稅項		37,842	42,647
已抵押按金		3,000	3,000
現金及現金等價物		194,569	43,211
		<u>3,002,984</u>	<u>2,353,925</u>

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	455,738	279,251
應計費用及其他應付款項	13	157,974	230,488
合約負債	14	228,141	246,628
租賃負債		1,567	—
稅項撥備		309,788	285,256
借款		435,045	381,854
		<u>1,588,253</u>	<u>1,423,477</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,414,731</u>	<u>930,448</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,437,104</u>	<u>2,196,812</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,836	—
借款		423,042	—
遞延稅項負債		204,203	232,723
		<u>629,081</u>	<u>232,723</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>1,808,023</u></u>	<u><u>1,964,089</u></u>
<b>權益</b>			
股本		37,628	37,628
儲備		1,810,457	1,910,260
本公司擁有人應佔權益		1,848,085	1,947,888
非控股權益		(40,062)	16,201
<b>權益總額</b>		<u><u>1,808,023</u></u>	<u><u>1,964,089</u></u>



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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16號	租賃
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
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
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
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
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

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。

### 香港財務報告準則第16號租賃

本集團已於本年度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。

#### 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，而並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。

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)條確認額外租賃負債及使用權資產，金額相等於相關租賃負債。比較資料並未重列。

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後12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 於首次應用日計量使用權資產時剔除初步直接成本。

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	4,774
分析為	
即期	1,371
非即期	3,403
	4,774

以下調整乃對於二零一九年一月一日綜合財務狀況表確認的金額作出調整。未受該等變動影響的項目並無計入在內。

	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

附註： 就根據間接法呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營活動現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露於二零一九年一月一日之年初綜合財政狀況表計算。

## 作為出租人

作為出租人應用香港財務報告準則第16號並無對本集團於二零一九年一月一日及十二月三十一日的綜合財政狀況表以及其於本年度之綜合損益及其他全面收益表及現金流量造成重大影響。

## 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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大性的定義 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>

- 1 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之后的業務合併及資產收購生效。
- 3 於待定日期或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂之財務報告概念框架已於二零一八年刊發。其後續修訂即對於香港財務報告準則標準概念框架之提述修訂將於二零二零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(二零一八年：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	<u>247,083</u>	<u>19,315</u>	<u>11,255</u>	<u>277,653</u>
屬香港財務報告準則第15號 範圍內收入的確認時間	247,083	–	–	247,083
一個時點				
隨時間	–	–	11,255	11,255
其他來源收益				
租金收入	<u>–</u>	<u>19,315</u>	<u>–</u>	<u>19,315</u>
總額	<u><u>247,083</u></u>	<u><u>19,315</u></u>	<u><u>11,255</u></u>	<u><u>277,653</u></u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u><u>(78,407)</u></u>	<u><u>(48,615)</u></u>	<u><u>1,937</u></u>	<u><u>(125,085)</u></u>
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				<u>10,705</u>
年度虧損				<u><u>(191,107)</u></u>
可報告分部資產	2,830,886	672,863	7,788	3,511,537
公司資產				<u>513,820</u>
集團資產				<u><u>4,025,357</u></u>
可報告分部負債	1,117,914	451,230	1,382	1,570,526
公司負債				<u>646,808</u>
集團負債				<u><u>2,217,334</u></u>

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				
收益	250,891	17,520	10,257	278,668
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				
租金收入	—	17,520	—	17,520
總額	250,891	17,520	10,257	278,668
可報告分部溢利／(虧損)	130,634	(30,801)	5,910	105,743
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				23,288
年度溢利				60,887
可報告分部資產	2,267,194	738,806	3,382	3,009,382
公司資產				610,907
集團資產				3,620,289
可報告分部負債	830,339	30,285	3,508	864,132
公司負債				792,068
集團負債				1,656,200

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(例如分佔聯營公司業績、融資成本、所得稅開支、利息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	總計 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)
撤銷物業、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	(165,706)	-	-	-	(165,706)
	<u>(165,706)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(165,706)</u>

截至二零一八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	總計 人民幣千元
其他分部資料：					
年內非流動分部資產添置	1,541	1,933	-	-	3,474
應收賬款之預期信貸					
虧損撥備	(2,784)	(3,398)	-	-	(6,182)
折舊及攤銷	(1,539)	-	-	(8)	(1,547)
投資物業公平值變動	-	(38,933)	-	-	(38,933)
發展中物業減值虧損撥回	81,518	-	-	-	81,518
	<u>81,518</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81,518</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，有五名（二零一八年：無）物業發展分部之客戶個別對本集團總收益的貢獻超過10%。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	-
	<u>30,952</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
香港(業務所在地)(附註)	6	14
中國內地	<u>961,543</u>	<u>1,208,400</u>
	<u><b>961,549</b></u>	<u><b>1,208,414</b></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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售物業	247,083	250,891
物業管理費	<u>11,255</u>	<u>10,257</u>
來自客戶合約收益(屬香港財務報告準則第15號範圍內)	258,338	261,148
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)	<u>19,315</u>	<u>17,520</u>
總計	<u><b>277,653</b></u>	<u><b>278,668</b></u>

將交易價分配至客戶合約中的剩餘履約責任

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，就銷售物業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：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	213,514	104,534
超過一年但少於兩年	<u>135,766</u>	<u>243,556</u>
	<u><b>349,280</b></u>	<u><b>348,090</b></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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就經營租賃而言： 已釐定租賃付款	19,315	17,520
租賃產生之總收益	<u>19,315</u>	<u>17,520</u>

## 5. 其他收益及收入／(虧損)淨額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>其他收益</b>		
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	692	1,364
給予一間聯營公司貸款之利息收入	665	3,262
來自一間聯營公司之管理費收入	212	12,345
其他(附註)	9,152	18,033
<b>其他淨收入／(虧損)</b>		
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)
撤銷廠房及設備之虧損	(16)	-
	<u>10,705</u>	<u>35,342</u>

### 附註：

截至二零一九年十二月三十一日止年度，該款項主要為若干一次性項目，包括經過本集團、一間聯營公司及聯營公司之控股股東互相協定後，豁免一筆提供予本集團貸款之應付利息人民幣6,093,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
有擔保銀行貸款之利息	16,492	4,341
租賃負債之利息	390	-
來自一間聯營公司之其他貸款之利息	-	2,433
其他有擔保貸款之利息	16,245	-
其他無擔保貸款之利息	40,971	23,835
減：資本化為發展中物業之金額	(40,971)	(23,835)
	<u>33,127</u>	<u>6,774</u>



## 7. 除所得稅前(虧損)/溢利

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：		
已售物業成本	144,958	179,273
物業管理服務成本	8,883	7,885
應收賬款之預期信貸虧損撥備	555	6,182
稅項及其他徵費	4,989	6,324
廠房及設備折舊(附註(a))	1,397	1,547
使用權資產折舊	1,591	—
就土地及樓宇之經營租賃支出	—	2,131
核數師酬金		
— 審計服務	857	800
— 非審計服務		
— 中期審查	352	337
— 其他	53	51
發展中物業之減值虧損/(減值虧損撥回)	165,706	(81,518)
投資物業租金收入減直接開支(附註(b))	(15,961)	(14,413)
	<u>165,706</u>	<u>(81,518)</u>

附註：

### (a) 折舊開支

折舊開支約人民幣1,397,000元(二零一八年：約人民幣1,547,000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3,354,000元(二零一八年：人民幣3,107,000元)。

## 8. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國－企業所得稅		
－本年度稅項	23,302	16,966
－過往年度(超額撥備)／撥備不足	(8,705)	435
	<u>14,597</u>	<u>17,401</u>
中國－土地增值稅		
－本年度	30,429	31,235
<b>遞延稅項</b>		
－本年度抵免	(28,288)	(4,791)
－過往年度超額撥備	(1,921)	(3,335)
	<u>(30,209)</u>	<u>(8,126)</u>
<b>所得稅開支總額</b>	<u><u>14,817</u></u>	<u><u>40,510</u></u>

稅項開支與按適用稅率計算會計溢利之對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前(虧損)／溢利	<u>(176,290)</u>	<u>101,397</u>
按中國所得稅稅率25%計算之所得稅	(44,073)	25,349
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	431	431
過往年度超額撥備	(10,626)	(2,900)
毋須繳稅收益之稅務影響	(2,331)	(4,334)
不可扣稅開支之稅務影響	5,382	3,568
未確認可扣減暫時差異之稅務影響	42,000	-
年內使用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(7,279)	(2,631)
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	13,399	4,077
分佔一間聯營公司業績之稅務影響	(4,908)	(5,780)
資產減值之稅務影響	-	(696)
中國土地增值稅	30,429	31,235
中國土地增值稅之影響	(7,607)	(7,809)
<b>所得稅開支</b>	<u><u>14,817</u></u>	<u><u>40,510</u></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%(二零一八年：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%(二零一八年：30%至60%)徵收。

## 9. 每股(虧損)/盈利

### 每股基本(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔虧損約人民幣99,844,000元(二零一八年：溢利約人民幣69,625,000元)及年內已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股(二零一八年：10,293,136,554股)計算。

### 每股攤薄(虧損)/盈利

截至二零一九年及二零一八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)/盈利並無差異。

## 10. 應收賬款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款		
–來自客戶合約	83	246
–來自物業投資	6,438	7,989
	<u>6,521</u>	<u>8,235</u>
減：預期信貸虧損撥備	(239)	(453)
	<u>6,282</u>	<u>7,782</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。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至90日	5,979	7,566
91至180日	129	195
181至365日	174	21
	<u>6,282</u>	<u>7,782</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團所有應收賬款均以人民幣(二零一八年：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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
參與地段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	26,437	22,253
其他應收款項、預付款項及按金(附註(b))	69,120	13,686
	<u>115,557</u>	<u>126,939</u>
減：非即期部份	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>
即期部份	<u>95,557</u>	<u>106,939</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) 為以前年度提供予一名非控股股東的借款，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，非控股股東同意放棄其於40%股權的所有權利及義務作為悉數結算其應付本集團的款項。預計不會錄得收益或虧損。
- (b) 主要包括預付建築成本、住宅維修基金、租金及雜項按金。於二零一九年十二月三十一日，餘額人民幣48,609,000元已支付予徐州房產管理服務中心作保證金之用。其為本集團就預售徐州仍在發展中物業自客戶收取之款項。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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至90日	453,857	277,809
91至180日	498	725
超過180日	1,383	717
	<u>455,738</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。應付賬款一般自開票日期起即時到期支付。

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
租戶預付之租金及按金	12,558	10,704
稅項及其他徵稅	6,412	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	112,374	172,199
應付一間關聯公司款項	–	790
本公司應付一名董事款項	5,635	2,861
其他應付款項及應計費用(附註)	20,995	36,160
	<u>157,974</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、融資成本及雜項債權人。

### 14. 合約負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶預付款 (有關物業發展分部) – 即期部份	<u>228,141</u>	<u>246,628</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。

截至二零一九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分別增加人民幣160,652,000元(二零一八年：人民幣138,833,000元)及人民幣4,928,000(二零一八年：人民幣17,184,000元)。

就結轉合約負債於本年度確認之收益為人民幣184,067,000元(二零一八年：人民幣147,619,000元)。

#### 物業發展

本集團於首次簽署買賣文件時向客戶收取合約價值的2至48%(二零一八年：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二零一九年及二零一八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277.7百萬元及人民幣115.5百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度分別為收益人民幣278.7百萬元及毛利人民幣82.1百萬元。

年內，人民幣233.5百萬元(二零一八年：人民幣227.3百萬元)之收益乃錄自持續交付總建築面積約3,800平方米(「平方米」)之新天半山住宅單位(二零一八年：5,700平方米)，而出售其他持作出售物業之收益為人民幣13.6百萬元(二零一八年：人民幣23.6百萬元)。

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合共分別為人民幣18.4百萬元(二零一八年：人民幣16.8百萬元)及人民幣3.5百萬元(二零一八年：人民幣3.6百萬元)。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8.7百萬元(二零一八年：人民幣7.4百萬元)。

經計及前收購事項的成本、後續開發成本、新天半山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115.5百萬元及整體毛利率41.6%(二零一八年：毛利人民幣82.1百萬元及毛利率29.5%)。

#### 分銷成本

二零一九年，錄得分銷成本人民幣11.0百萬元，而二零一八年為人民幣23.2百萬元。年內，本集團投入資源建設及推廣其物流商業項目。於新天半山投入較少市場推廣資源，而佣金開支亦隨之下降。

## 行政及其他經營開支

二零一九年，錄得行政開支人民幣49.6百萬元，而去年為人民幣51.8百萬元。其乃由於節省成本、預期信貸虧損撥備下降但法律成本及其他稅項增加的綜合結果所致。

## 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。年內，收入主要來自銷售第七棟「峻林」的中低層。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19.6百萬元（二零一八年：人民幣23.1百萬元）。

## 物業組合之減值虧損撥備／撥回及公平值變動

中美貿易戰及經濟增長低迷已對租金市場帶來不利影響。我們發現更多租戶租約年內到期後並無續約尤其在天倫鞋業交易中心。基於出租率下降及獨立合資格估值師進行的重新估值，天倫鞋業交易中心及上譽花園商業單位分別錄得公平值虧絀人民幣59.6百萬元（二零一八年：人民幣38.9百萬元）及人民幣3百萬元（二零一八年：無）。

由於貿易爭端對中國整體經濟帶來不確定性，儘管商用物業的市場氛圍偏淡，我們開始預售揚州及徐州的物流項目以盡早回籠資金。在考慮所錄得的實際售價、未來銷售策略、開發進度及成本、疫情形勢以及我們參考獨立估值師的估值後，對我們的發展中物流項目作出減值虧損撥備合共168.0百萬元。其中，新天半山錄得減值虧損撥回人民幣2.3百萬元（二零一九年：人民幣81.5百萬元）。於過往年度新天半山作出的減值虧損撥備幾乎悉數撥回。

## 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74.1百萬元（二零一八年：人民幣30.6百萬元）。年內已籌得新借款，為本集團物流項目的地價及發展成本提供資金。於採納香港財務報告準則第16號後，其中錄得租賃負債之利息人民幣0.4百萬元。

## 所得稅開支

年內，錄得所得稅開支人民幣14.8百萬元（二零一八年：人民幣40.5百萬元），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。



## 本公司擁有人應佔年度虧損／溢利

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99.8百萬元(二零一八年：溢利人民幣69.6百萬元)。

## 前景

中美兩國於二零二零年初達成第一階段貿易協定，令兩國之間的緊張關係以及全球市場氣氛有所緩和。然而，令人不安的新型冠狀病毒在世界各國相繼爆發。該疫情可能帶來的全面負面影響仍不明朗，而主要國家已推出諸多有力的刺激措施來避免經濟下滑。本集團及管理層將密切監察疫情的後續影響並將致力進行庫存去化，進行再融資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。

## 流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣4,025.4百萬元(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1,808.0百萬元(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2,217.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,656.2百萬元)撥資。

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。於二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約55.1%(二零一八年十二月三十一日：45.7%)。於二零一九年十二月三十一日，銀行借款為人民幣333.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：無)按中國人民銀行五年貸款基本利率加63.3%至110.6%之浮動利率計息。其他借款為人民幣524.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣381.9百萬元)按介乎每年9.5%至11%(二零一八年十二月三十一日：11%)之固定利率計息。

## 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。截至二零一九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1.13491港元兌人民幣1元及1.11436港元兌人民幣1元。本集團並無實施對沖措施。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業及持作出售之已竣工物業約為人民幣607百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣665百萬元)及人民幣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267.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：無)、人民幣538.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣455百萬元)及人民幣4.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3百萬元)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

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用約213名員工(二零一八年十二月三十一日：229名)，其中約209人駐中國內地及4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。

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。

## 報告期後事項

於報告日期後，新型冠狀病毒（「新冠病毒」）的全球爆發已對全球商業環境造成影響。根據當前情況，本集團已初步評估對本集團營運的整體影響，並採取了必要措施限制該影響。本集團將密切監察新冠病毒的情況，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

## 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)。於二零一九年，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二零一九年中期業績；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二零一九年止年度的年度業績。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就二零一九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二零一九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二零一九年年報

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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.760hk.com](http://www.760hk.com))，載有上市規則所規定全部資訊之本公司二零一九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  
二零二零年三月三十日

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。