

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)

二零二一年未經審核全年業績公佈

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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績。

財務業績

二零二一年綜合收益及毛利分別約為人民幣344.0百萬元(二零二零年：人民幣348.2百萬元)及人民幣133.9百萬元(二零二零年：人民幣166.9百萬元)。本年度之收入主要包括新天半山別墅銷售以及揚州項目預售單位交樓之收入確認。收入組合改變，至使毛利率有所下降。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197.3百萬元(二零二零年：人民幣97.8百萬元)。經過以前年度謹慎計提減值後，本年度只錄得微量減值撥備。參考獨立評估以及審視市場及開發現況後，為投資物業公平值以及發展中之物流商業項目賬面值，分別為公平值減值人民幣12.0百萬元以及減值虧損撥回人民幣12.0百萬元(二零二零年：公平值下降及減值虧損共人民幣213.9百萬元)。聯營公司貨尾銷售入賬致使能讓本集團分佔的業績增加。考慮上述因素以及所得稅開支減少後，本公司擁有人錄得應佔稅後溢利人民幣164.0百萬元(二零二零年：虧損人民幣100.9百萬元)。

* 僅供識別

經驗回顧及展望

全球經濟於2020年經歷2019冠狀病毒疫情（「疫情」）引起的衰退後，儘管在2021年出現了變種病毒因素，但得益於寬鬆的貨幣政策和財政政策，各國呈現步伐不一的經濟增長復甦態勢。

2021年，中國房地產市場上半年經歷了監管方從房企融資、住房貸款、土地出讓等加強限制，壓抑房地產行業再度過熱。但隨著不斷推進的收緊政策，以及整體經濟增長放緩影響銷售行情下行，不少大型房地產商在下半年經歷流動性危機，行內陸續爆發信貸違約事件。這都顯示，房地產行業的「高周轉」及「過度金融化」模式，可能已經走到盡頭。未來商業模式將偏向高質量的增長、精細化的產品及管理。

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B區《新天•半山墅》，獲得市場高度評價。本集團洞悉市場趨勢，適時調整價格策略，加快了現金回籠。本年度新天半山錄得可售面積約5,200平方米(二零二零年：3,500平方米)之認購，共涉及金額約人民幣374百萬元(二零二零年：人民幣237百萬元)。

展望二零二二年，隨著二零二一下半年整個房地產市場疲弱以及信貸事件連續爆發，中央釋放信號，信貸環境有輕微改善。另外，疫情凸顯低密度社區優勢，加上廣州市區頂豪別墅稀缺，有助本集團繼續推售B區別墅。而坐擁本項目最優越地段、融入蒙地卡羅貴族生活風格的設計、灣區罕有之E區別墅《新天•山頂道》，已在二零二二年年初開放預約參觀。可期望為未來帶來豐厚之收入。

物流商業地產項目

為了使集團業務多元化，本集團在二零一七年涉足長三角地區的物流地產。《揚州智慧生活城》佔地81,000平方米，位處揚州市廣陵區，以A和B兩個區域分期開發。其中A區的商業和商辦的可售面積分別為約10,000平方米及80,000平方米。惟疫情影響工程進度，致使部分已售單位未能準時交付，目前計劃在二零二二年中完全竣工，作交付和現樓待售。而揚州市近年同類產品供過於求，銷售因而未如理想。截止二零二一年底，錄得金額和可售面積分別約人民幣24.2百萬元和3,100平方米(二零二零年：人民幣25.5百萬元和3,200平方米)之商辦認購。展望二零二二年，將會繼續加強行銷力度及招商。

而佔地250,000平方米，位處揚州沙頭鎮的《蘇中智慧農業產業示範城》，已在年內完成出售與當地政府。股權代價款與股東貸款已經全數收取，緩解了集團的現金需求，並錄得出售收益約人民幣28.8百萬元。

至於佔地102,000平方米，位處徐州市雲龍區之《徐州智慧產業小鎮》，原定在二零二一年末交付已預售之單位，但亦因疫情導致施工延誤，目前計劃到二零二二年中才能完全竣工及開始交樓。項目之可售商業和商辦面積分別約62,000平方米及41,000平方米。本集團把握當地政府的發展計劃以及市內地鐵通車等機遇，獲得更快的現金回籠。截止二零二一年底，錄得金額和可售面積分別約人民幣205.1百萬元和17,300平方米(二零二零年：人民幣284.8百萬元和28,400平方米)之商舖認購、以及約人民幣25.7百萬元和4,100平方米(二零二零年：人民幣16.8百萬元和2,500平方米)之商辦認購。展望二零二二年，目標把餘下約一萬平米的商舖完售，並推進商辦之銷售。

天倫鞋業交易中心

位處廣州荔灣區，樓高十層的綜合商業與辦公樓《天倫鞋業交易中心》，受到產業轉移及中美貿易摩擦的影響以外，國內經濟增長放緩，再加上疫情以及政府嚴控政策，全體客戶和員工的經營和管理仍然困難，下半年辦公樓的租戶流失較大。除了目前提供的短期租金減免優惠，將在二零二二年優化租金和客戶結構。

林和村重建項目

本集團與新鴻基地產合作，位處廣州天河區商業中心並鄰近廣州火車東站之林和村重建項目，其《峻林》最後一棟的中高層住宅單位，亦在年內售罄。項目只餘下數百個車位待售。項目坐擁大量銀行存款，本集團將協商加快從聯營公司獲得應佔份額的現金回籠。

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

二零二二年三月三十一日

未經審核綜合損益及其他全面收入報表
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
收益	3、4	343,992	348,216
銷售及服務成本		<u>(210,129)</u>	<u>(181,348)</u>
毛利		133,863	166,868
其他收益	5	13,724	12,868
分銷成本		(15,799)	(20,821)
行政及其他經營開支		(59,304)	(44,866)
投資物業之公平值變動		(12,040)	(45,930)
發展中物業減值撥回／(虧損)		12,000	(168,000)
應收賬款之預期信貸虧損撥備		(107)	(1,231)
出售附屬公司之收益		28,823	—
分佔一間聯營公司業績		129,710	38,556
失去控制權的附屬公司之收益		8,641	—
融資成本	6	<u>(42,272)</u>	<u>(53,576)</u>
除稅前溢利／(虧損)	7	197,239	(116,132)
所得稅開支	8	<u>(33,209)</u>	<u>(74,036)</u>
年度溢利／(虧損)		<u>164,030</u>	<u>(190,168)</u>
下列人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		164,030	(100,868)
非控股權益		<u>—</u>	<u>(89,300)</u>
		<u>164,030</u>	<u>(190,168)</u>
年度其他全面虧損			
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		<u>(367)</u>	<u>(245)</u>
年度其他全面虧損		<u>(367)</u>	<u>(245)</u>
年度全面收入／(虧損)總額		<u>163,663</u>	<u>(190,413)</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
下列人士應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		163,663	(101,113)
非控股權益		—	(89,300)
		<u>163,663</u>	<u>(190,413)</u>
		人民幣	人民幣
每股盈利／(虧損)	9		
基本及攤薄		<u>1.594分</u>	<u>(0.980)分</u>

未經審核綜合財政狀況表
於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		585,960	598,000
廠房及設備		3,370	4,522
使用權資產		5,264	1,591
於一間聯營公司之權益		482,539	351,546
預付款項、按金及其他應收賬款	11	6,229	–
已抵押按金		–	3,386
遞延稅項資產		7,047	20,267
		<u>1,090,409</u>	<u>979,312</u>
流動資產			
發展中物業		2,003,789	1,564,914
持作出售之已竣工物業		673,460	820,851
應收賬款	10	4,681	6,796
預付款項、按金及其他應收賬款	11	198,698	174,344
合約成本		700	2,356
可退回稅項		15,364	10,311
按公平值計入損益金融資產		7,920	–
已抵押按金		3,386	–
現金及現金等價物		222,250	109,991
		<u>3,130,248</u>	<u>2,689,563</u>
分類為持作出售的資產		–	597,823
		<u>3,130,248</u>	<u>3,287,386</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款	12	456,049	475,628
應計費用及其他應付款項	13	158,124	141,619
合約負債	14	814,653	518,266
租賃負債		1,511	1,836
稅項撥備		338,286	342,039
借款		268,676	125,437
		<u>2,037,299</u>	<u>1,604,825</u>
與分類為持作出售的資產相關的負債		<u>-</u>	<u>257,374</u>
		<u>2,037,299</u>	<u>1,862,199</u>
流動資產淨值		<u>1,092,949</u>	<u>1,425,187</u>
總資產減流動負債		<u>2,183,358</u>	<u>2,404,499</u>
非流動負債			
租賃負債		3,753	-
借款		294,056	619,112
遞延稅項負債		176,962	187,777
		<u>474,771</u>	<u>806,889</u>
資產淨值		<u>1,708,587</u>	<u>1,597,610</u>
權益			
股本		37,628	37,628
儲備		1,670,759	1,709,344
本公司擁有人應佔權益		1,708,387	1,746,972
非控股權益		200	(149,362)
權益總額		<u>1,708,587</u>	<u>1,597,610</u>

未經審核綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

未經審核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。就編製未經審核綜合財務報表而言，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。該等未經審核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，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於二零二一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，以編製未經審核綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂	新冠病毒相關租金減免
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

本年度應用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狀況及表現及載於該等未經審核綜合財務報表之披露事項並無重大影響。

本集團並無應用任何於本年度尚未生效的新準則、修訂或詮釋。

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經修訂香港財務報告準則：

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	二零二一年六月三十日以後新 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1號及香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂	會計政策的定義 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂	單一交易中產生的資產及負債 相關的遞延稅項 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 於二零二一年四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未經審核綜合財務報表造成重大影響。

3. 分部資料

本集團設立三個(二零二零年：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：

截至二零二一年十二月三十一日止年度(未經審核)

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總額 人民幣千元 (未經審核)
可報告分部收益				
收益	<u>316,584</u>	<u>15,336</u>	<u>12,072</u>	<u>343,992</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	316,584	–	–	316,584
隨時間	–	–	12,072	12,072
其他來源收益				
租金收入	<u>–</u>	<u>15,336</u>	<u>–</u>	<u>15,336</u>
合計	<u>316,584</u>	<u>15,336</u>	<u>12,072</u>	<u>343,992</u>
可報告分部溢利/(虧損)	<u>102,089</u>	<u>(1,138)</u>	<u>1,322</u>	<u>102,273</u>
分佔一間聯營公司業績				129,710
融資成本				(42,272)
所得稅開支				(33,209)
未分配開支				(40,660)
未分配收入				<u>48,188</u>
年度溢利				<u>164,030</u>
可報告分部資產	<u>2,915,902</u>	<u>593,326</u>	<u>1,512</u>	<u>3,510,740</u>
公司資產				<u>709,917</u>
集團資產				<u>4,220,657</u>
可報告分部負債	<u>1,585,202</u>	<u>287,035</u>	<u>1,682</u>	<u>1,873,919</u>
公司負債				<u>638,151</u>
集團負債				<u>2,512,070</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度(經審核)

	物業發展 人民幣千元 (經審核)	物業投資 人民幣千元 (經審核)	物業管理 人民幣千元 (經審核)	總額 人民幣千元 (經審核)
可報告分部收益				
收益	322,982	14,393	10,841	348,216
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	—	14,393	—	14,393
合計	322,982	14,393	10,841	348,216
可報告分部(虧損)/溢利	(46,196)	(35,291)	1,993	(79,494)
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				12,868
年度虧損				(190,168)
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				597,823
集團資產				4,266,698
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				257,374
集團負債				2,669,088

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溢利/(虧損)。為達致經調整溢利/(虧損)，本集團溢利/(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、利息及其他未分配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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之其他分部資料(未經審核)如下：

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	未分配 人民幣千元 (未經審核)	總額 人民幣千元 (未經審核)
其他分部資料：					
年內非流動分部資產添置	5,664	199	-	-	5,863
應收賬款之預期信貸虧損撥備	-	(107)	-	-	(107)
折舊及攤銷	(3,237)	-	-	(105)	(3,342)
投資物業公平值變動	-	(12,040)	-	-	(12,040)
發展中物業減值虧損撥回	12,000	-	-	-	12,000

截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他分部資料(經審核)如下：

	物業發展 人民幣千元 (經審核)	物業投資 人民幣千元 (經審核)	物業管理 人民幣千元 (經審核)	未分配 人民幣千元 (經審核)	總額 人民幣千元 (經審核)
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	(168,000)	-	-	-	(168,000)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無(二零二零年：兩名來自物業發展分部)客戶個別對本集團總收益的貢獻超過10%。

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
客戶A	-	35,238
客戶B	-	47,619

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：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
香港(業務所在地)(附註)	-	-
中國內地	1,077,133	955,659
	<u>1,077,133</u>	<u>955,659</u>

附註：

業務所在地乃根據中央管理層所在地釐定。

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)物業投資及(iii)物業管理。來自該等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：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
銷售物業	316,584	322,982
物業管理費	12,072	10,841
來自客戶合約收益(屬香港財務報告準則第15號範圍內)	328,656	333,823
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)	15,336	14,393
總計	<u>343,992</u>	<u>348,216</u>

將交易價分配至客戶合約中的剩餘履約責任

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，就於該日與客戶訂立有關銷售物業的未完成合約而言，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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
一年內	874,262	555,738
超過一年但少於兩年	-	71,938
	<u>874,262</u>	<u>627,676</u>

就銷售物業而言，於物業控制權轉讓及本集團悉數收取已售物業的代價後，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

二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
--------------------------	-------------------------

經營租賃項下的租金收入：

已釐定租賃付款

<u>15,336</u>	<u>14,393</u>
---------------	---------------

租賃產生之總收益

<u><u>15,336</u></u>	<u><u>14,393</u></u>
----------------------	----------------------

5. 其他收益

二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
--------------------------	-------------------------

其他收益

按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入

3,743	1,063
-------	-------

給予一間聯營公司貸款之利息收入

973	734
-----	-----

來自一間聯營公司之管理費收入

310	234
-----	-----

其他(附註)

<u>8,698</u>	<u>10,837</u>
--------------	---------------

<u><u>13,724</u></u>	<u><u>12,868</u></u>
----------------------	----------------------

附註：

其代表若干一次性項目，包括截至二零二一年十二月三十一日止年度收取若干客戶沒收按金共人民幣3,000,000元及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共人民幣4,600,000元。

6. 融資成本

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
有擔保銀行貸款之利息	23,181	25,790
租賃負債之利息	105	282
其他無擔保貸款之利息	-	8,710
其他有擔保貸款之利息	41,782	54,282
減：資本化為發展中物業之金額	(22,796)	(35,488)
	<u>42,272</u>	<u>53,576</u>

7. 除稅前溢利／(虧損)

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：		
已售物業成本	191,742	166,782
物業管理服務成本	10,246	8,538
應收賬款之預期信貸虧損撥備	107	1,231
稅項及其他徵費	5,226	3,284
廠房及設備折舊 (附註(a))	1,751	1,866
使用權資產折舊	1,591	1,592
核數師酬金		
— 審計服務	705	845
— 非審計服務		
— 中期審查	332	355
— 其他	-	133
發展中物業之(減值虧損撥回)／減值虧損	(12,000)	168,000
投資物業租金收入減直接開支 (附註(b))	<u>(12,406)</u>	<u>(11,649)</u>

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約人民幣1,751,000元(二零二零年：約人民幣1,866,000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2,930,000元(二零二零年：人民幣2,744,000元)。

8. 所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－本年度稅項	21,210	30,317
中國－土地增值稅		
－本年度	43,597	40,763
－過往年度超額撥備(附註)	(34,010)	–
	9,587	40,763
遞延稅項		
－本年度支出	2,412	2,956
所得稅開支總額	33,209	74,036

附註：

間接全資附屬公司廣州建陽房地產發展有限公司在完成其企業註銷之前，已從稅務局獲得清稅證明。該證明支持並確認物業項目適用較低的核定徵收稅率計算土地增值稅，而非本集團此前按標準累進稅率提撥。因此，金額為人民幣34,010,000元的土地增值稅於本年度撥回。

稅項開支與按適用稅率計算會計溢利之對賬：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)	197,239	(116,132)
按中國所得稅稅率25%計算之所得稅	49,310	(29,033)
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	(256)	422
過往年度超額撥備	(34,010)	–
毋須繳稅收益之稅務影響	(2,178)	(798)
不可扣稅開支之稅務影響	5,689	9,149
未確認暫時差異之稅務影響	(3,000)	42,000
年內使用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(7,357)	(552)
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	11,521	13,040
先前確認可扣稅虧損逾期之稅務影響	6,608	18,874
分佔一間聯營公司業績之稅務影響	(32,428)	(9,639)
撥回先前確認可扣稅虧損之稅務影響	6,612	–
中國土地增值稅	43,597	40,763
中國土地增值稅之影響	(10,899)	(10,190)
所得稅開支	33,209	74,036

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%(二零二零年：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%(二零二零年：30%至60%)徵收。

9. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利約人民幣164,030,000元(二零二零年：虧損約人民幣100,868,000元)及年內已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股(二零二零年：10,293,136,554股)計算。

每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零二一年及二零二零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／(虧損)並無差異。

10. 應收賬款

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
應收賬款		
—來自物業管理	—	83
—來自物業投資	4,957	7,038
	<u>4,957</u>	<u>7,121</u>
減：預期信貸虧損撥備	(276)	(325)
	<u>(276)</u>	<u>(325)</u>
應收賬款—淨值	<u>4,681</u>	<u>6,796</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。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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。

扣除預期信貸虧損撥備的應收賬款按相關租賃協議或物業買賣協議條款之賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
0至90日	4,681	6,186
91至180日	-	124
181至365日	-	486
	<u>4,681</u>	<u>6,796</u>

於二零二一年十二月三十一日，本集團所有應收賬款均以人民幣(二零二零年：人民幣)計值，並無就應收賬款收取利息。

11. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
預付增值稅	59,969	57,116
預扣可回收稅項	9,001	—
其他應收賬款、預付款項及按金(附註)	135,957	117,228
	<u>204,927</u>	<u>174,344</u>
減：非即期部分	<u>(6,229)</u>	<u>—</u>
即期部分	<u>198,698</u>	<u>174,344</u>

所有即期預付款項、按金及其他應收賬款預期在一年內收回。

附註：

主要包括預付建築成本、住宅維修基金、租金及雜項按金。於二零二一年十二月三十一日，就銷售發展中物業自客戶收取墊款約人民幣113,596,000元(二零二零年：人民幣104,125,000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：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
0至90日	454,261	473,626
91至180日	929	1,156
超過180日	859	846
	<u>456,049</u>	<u>475,628</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

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
租戶預付之租金及其他按金	11,483	11,193
稅項及其他徵費	556	1,606
應付一間聯營公司款項	112,173	112,219
應付本公司一名董事款項	1,533	586
應付一間清盤程序下前附屬公司款項	2,050	–
其他應付款項及應計費用(附註)	30,329	16,015
	<u>158,124</u>	<u>141,619</u>

所有應計費用及其他應付款項預期將於一年內結清或須於要求時償還。

附註：

其包括金額為人民幣14,778,000元的延遲交樓違約金之準備，應計薪金、行政開支、融資成本及雜項應付款項。

14. 合約負債

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
客戶預付款 (有關物業發展分部)－即期部份	<u>814,653</u>	<u>518,266</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。

截至二零二一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430,771,000元(二零二零年：人民幣389,115,000元)及人民幣38,900,000元(二零二零年：人民幣19,264,000)。

就承前合約負債於本年度確認之收益為人民幣173,284,000元(二零二零年：人民幣118,254,000元)。

末期股息

董事不建議派發截至二零二一年及二零二零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

截至二零二一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344.0百萬元及人民幣133.9百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度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。

年內，人民幣261.2百萬元(二零二零年：人民幣182.7百萬元)之收益乃錄自交付及銷售總建築面積(「總建築面積」)約3,800平方米(「平方米」)(二零二零年：3,100平方米)之新天半山住宅單位及別墅。於年內開始交付揚州智慧生活城的辦公單位後，確認收益人民幣31.7百萬元，總建築面積約3,900平方米。來自銷售其他物業之收益為人民幣23.7百萬元(二零二零年：人民幣140.3百萬元)，主要由銷售南湖山莊第一期別墅及停車位組成。

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14.7百萬元(二零二零年：人民幣13.4百萬元)及人民幣4.1百萬元(二零二零年：人民幣3.7百萬元)。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8.6百萬元(二零二零年：人民幣8.1百萬元)。

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、我們的價格調整策略及收益組合變動，毛利及整體毛利率分別降低至人民幣133.9百萬元及38.9%(二零二零年：毛利人民幣166.9百萬元及毛利率47.9%)。

分銷成本、行政及其他經營開支

於二零二一年錄得分銷成本人民幣15.8百萬元，而於二零二零年則為人民幣20.8百萬元。

本集團審慎控制成本。在預售物業單位延遲交付作出撥備前，錄得行政開支(包括應收賬款減值虧損)人民幣44.4百萬元(二零二零年：人民幣46.1百萬元)。當徐州及揚州發現新的新冠病例時，該等地區的施工進度因多項隔離限制而受到影響及延誤。根據相關預售文件的條款及重新安排的二零二二年第二季度交付日期，已對預售物業單位延遲交付作出撥備人民幣15.0百萬元(二零二零年：無)。

出售附屬公司之收益

本集團於二零二零年底與地方政府訂立股權轉讓協議，出售其位於揚州市沙頭鎮一個商業項目的全部90%股權。股權轉讓於年內完成，錄得收益人民幣28.8百萬元。

失去控制權的附屬公司之收益

根據中國公司法的適用條款，本集團對本公司的全資附屬公司廣州黃埔金成房產開發有限公司(「金成」)申請自願清盤。出售金城剩餘資產完成後，將錄得稅後淨收益人民幣8.6百萬元。

分佔一間聯營公司業績

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，所有剩餘住宅單位均已大量售出及交付。經計及前收購事項的成本(其於重新計算後反映餘下可供出售相關資產)及稅項撥備後，本集團錄得分佔溢利人民幣129.7百萬元(二零二零年：人民幣38.6百萬元)。

投資物業之公平值變動

年內，中美政治摩擦加劇以及因國內外反覆爆發疫情新病例而實施管控措施，為當地經濟及外貿帶來壓力。鑒於廣州專業市場租金疲弱，我們繼續提供短期減免以留住天倫鞋業交易中心的租戶。我們錄得公平值虧絀人民幣12.0百萬元(二零二零年：人民幣45.9百萬元)，主要來自我們的天倫鞋業交易中心，此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

在中國經濟增長、疫情反覆爆發、物業市場收緊措施生效的情況下，我們於揚州智慧生活城及徐州智慧產業小鎮商業物流項目的辦公室單位銷售仍無起色。另一方面，徐州項目的商舖單位銷售因地方居民對賴以維生的商業商舖的傳統偏好而有所受益。

經考慮我們目前的預售記錄、開發進度、未來營銷策略、往年計提的減值虧損以及我們參考獨立物業估值師的估值後，對發展中物流項目作出減值虧損撥回合共人民幣12.0百萬元（二零二零年：減值虧損撥備人民幣168.0百萬元）。

融資成本

年內，在各類貸款陸續償還後，融資成本（資本化前）減少至人民幣65.1百萬元（二零二零年：人民幣89.1百萬元）。

所得稅開支

年內，合共錄得所得稅開支人民幣33.2百萬元（二零二零年：人民幣74.0百萬元）。

全資附屬公司廣州建陽房地產發展有限公司在完成其企業註銷之前，已從稅務局獲得清稅證明。該證明支持並確認於過往年度已開發並售罄的物業項目適用較低的核定徵收稅率計算土地增值稅，而非本集團此前按標準累進稅率之提撥，因此錄得撥回。

本公司擁有人應佔年度溢利／（虧損）

由於減值虧損撥備減少且物業項目公平值變動、分佔聯營公司業績增加、出售附屬公司之收益，錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣164.0百萬元，而二零二零則錄得虧損人民幣100.9百萬元。

前景

展望2022年，各國陸續退出量化寬鬆、中美關係、俄烏戰爭等，成為影響全球經濟穩定的極大不明朗因素。在國內，預計對房地產行業的調控總基調保持不變。而疫情反覆多發，持續構成經濟民生壓力。因此房地產市場的商業環境，仍然充滿挑戰。本集團及管理層將繼續庫存去化，保持流動性，嚴控經營成本，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣4,220.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣4,266.7百萬元)，由權益總額及負債總額分別約人民幣1,708.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,597.6百萬元)及約人民幣2,512.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,669.1百萬元)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。於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約59.5%(二零二零年十二月三十一日：62.6%)。於二零二一年十二月三十一日，銀行借款為人民幣277.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣312.9百萬元)按中國人民銀行五年貸款基本利率乘以110.6%(二零二零年十二月三十一日：70.6%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285.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣431.6百萬元)按介乎每年10.5%至11.8%(二零二零年十二月三十一日：9.5%至11.8%)之固定利率計息及並無金額(二零二零年十二月三十一日：人民幣64.7百萬元)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。截至二零二一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1.20610港元兌人民幣1元及1.22356港元兌人民幣1元。本集團並無實施對沖措施。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團之投資物業及持作出售之已竣工物業約為人民幣552.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣563百萬元)及人民幣205.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣204.6百萬元)已作抵押以取得一般銀行融資。價值分別約為人民幣153.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣323.6百萬元)、人民幣184.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣370.5百萬元)及人民幣3.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3.4百萬元)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

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用約213名員工(二零二零年十二月三十一日：216名)，其中約208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。

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)。於二零二一年，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二零二零年年度業績及二零二一年中期業績；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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，就二零二一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0.7百萬元及人民幣0.3百萬元。

審閱未經審核全年業績

由於與中華人民共和國及香港近期新冠病毒(COVID-19)疫情有關的出行、物流及其他防控隔離措施及限制，本集團收集必要文件（其中包括要求銀行及金融機構的確認書）的能力嚴重受限，本公司核數師（「核數師」）的審核程序亦受到不利影響。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表的審核程序至今尚未完成。本公佈載列之截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核全年業績尚未根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.49(2)條的規定取得核數師同意。本公司預計於與核數師達成共識後完成有關報告及審核程序，於切實可行情況下盡快刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核全年業績。本公佈載列之未經審核全年業績已經本公司審核委員會按現有之資料審閱。

進一步公佈

於審核程序完成後，本公司將會刊發進一步公佈：(i)有關截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核全年業績取得本公司核數師同意及比較本公佈載列之未經審核全年業績之重大相異之處（如有）；(ii)將召開的股東週年大會的建議日期；及(iii)為確定股東出席股東週年大會並於會上投票資格而暫停本公司普通股股份過戶登記的期間（及有關支付股息（如有）的建議安排）。此外，如在完成審核程序中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公佈。

於聯交所及本公司網站登載二零二一年未經審核全年業績公佈

二零二一年未經審核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二零二一年經審核全年業績公佈及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
二零二二年三月三十一日

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、麥耀棠先生及霍志達先生組成。