

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

新天地产集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：760)

二零二二年中期業績公佈

新天地产集團有限公司(「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」)截至二零二二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

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	136,992	178,983
銷售及服務成本		(83,067)	(100,341)
毛利		53,925	78,642
其他收益	4	5,132	5,511
分銷成本		(3,273)	(6,541)
行政及其他經營開支		(37,452)	(20,704)
分佔一間聯營公司業績		(5,051)	88,384
發展中物業減值虧損		(34,080)	(25,000)
應收賬款預期信貸虧損淨撥回		18	59
出售附屬公司之收益	5	—	28,823
投資物業之公平值變動		(30,445)	(12,040)
金融資產之公平值變動		1,080	—
融資成本	6	(18,085)	(20,139)
除稅前(虧損)/溢利	7	(68,231)	116,995
所得稅開支	8	(19,452)	(38,217)
期內(虧損)/溢利		(87,683)	78,778

* 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	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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		(87,683)	78,778
非控股權益		—	—
		<u>(87,683)</u>	<u>78,778</u>
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		96	(326)
期內其他全面收入/(虧損)		<u>96</u>	<u>(326)</u>
期內全面(虧損)/收入總額		<u>(87,587)</u>	<u>78,452</u>
下列人士應佔期內全面 (虧損)/收入總額：			
本公司擁有人		(87,587)	78,452
非控股權益		—	—
		<u>(87,587)</u>	<u>78,452</u>
每股(虧損)/盈利	9		
基本及攤薄		<u>(0.852)分</u>	<u>0.765分</u>

簡明綜合財政狀況表

		於	
		二零二二年	二零二一年
		六月三十日	十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		556,000	585,960
廠房及設備		7,592	3,370
使用權資產		4,387	5,264
於一間聯營公司之權益		417,502	482,539
預付款項、按金及其他應收款項		354	6,229
遞延稅項資產		7,047	7,047
		<u>992,882</u>	<u>1,090,409</u>
流動資產			
發展中物業		2,053,804	2,003,789
持作出售之已竣工物業		620,999	673,460
應收賬款	10	3,729	4,681
預付款項、按金及其他應收款項	11	167,898	198,698
合約成本		700	700
可退回稅項		34,141	15,364
按公平值計入損益之金融資產		—	7,920
已抵押按金		—	3,386
現金及現金等價物		131,832	222,250
		<u>3,013,103</u>	<u>3,130,248</u>

簡明綜合財政狀況表(續)

		於	
		二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付賬款	12	387,562	456,049
應計費用及其他應付款項	13	164,703	158,124
合約負債		767,930	814,653
租賃負債		1,594	1,511
稅項撥備		357,939	338,286
借款	14	118,718	268,676
		<u>1,798,446</u>	<u>2,037,299</u>
流動資產淨值		<u>1,214,657</u>	<u>1,092,949</u>
總資產減流動負債		<u>2,207,539</u>	<u>2,183,358</u>
非流動負債			
租賃負債		2,911	3,753
借款	14	416,816	294,056
遞延稅項負債		166,812	176,962
		<u>586,539</u>	<u>474,771</u>
資產淨值		<u><u>1,621,000</u></u>	<u><u>1,708,587</u></u>
權益			
股本	15	37,628	37,628
儲備		1,583,172	1,670,759
		<u>1,620,800</u>	<u>1,708,387</u>
本公司擁有人應佔權益		1,620,800	1,708,387
非控股權益		200	200
		<u>1,621,000</u>	<u>1,708,587</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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（「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）計量的若干物業及金融資產除外。

除應用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，截至二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度本集團年度綜合財務報表所用者相同。會計政策變動詳情載列如下。

應用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二零二二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，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則 第3號之修訂	概念框架之提述
香港財務報告準則 第16號之修訂	二零二一年之後的新冠病毒相關租金減免
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
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約－履行合約之成本
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

於本中期期間應用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狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 分部資料

執行董事已確定本集團之三個(二零二一年：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；及
- (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。

截至二零二二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>125,471</u>	<u>6,017</u>	<u>5,504</u>	<u>136,992</u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u>(5,564)</u>	<u>(26,532)</u>	<u>621</u>	<u>(31,475)</u>
分佔一間聯營公司業績				(5,051)
融資成本				(18,085)
所得稅開支				(19,452)
未分配開支				(19,832)
未分配收入				<u>6,212</u>
期內虧損				<u>(87,683)</u>

截至二零二一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>167,447</u>	<u>6,359</u>	<u>5,177</u>	<u>178,983</u>
可報告分部溢利/(虧損)	<u>40,461</u>	<u>(7,857)</u>	<u>(191)</u>	<u>32,413</u>
分佔一間聯營公司業績				88,384
出售附屬公司之收益				28,823
融資成本				(20,139)
所得稅開支				(38,217)
未分配開支				(17,997)
未分配收入				<u>5,511</u>
期內溢利				<u>78,778</u>

截至二零二二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	125,471	—	—	125,471
隨時間	—	—	5,504	5,504
	125,471	—	5,504	130,975
其他來源收益				
租金收入	—	6,017	—	6,017
合計	<u>125,471</u>	<u>6,017</u>	<u>5,504</u>	<u>136,992</u>

截至二零二一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	167,447	—	—	167,447
隨時間	—	—	5,177	5,177
	167,447	—	5,177	172,624
其他來源收益				
租金收入	—	6,359	—	6,359
合計	<u>167,447</u>	<u>6,359</u>	<u>5,177</u>	<u>178,983</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：

於二零二二年六月三十日(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>2,866,946</u>	<u>564,476</u>	<u>2,899</u>	<u>3,434,321</u>
公司資產				<u>571,664</u>
集團資產				<u><u>4,005,985</u></u>
可報告分部負債	<u>1,485,548</u>	<u>246,001</u>	<u>1,560</u>	<u>1,733,109</u>
公司負債				<u>651,876</u>
集團負債				<u><u>2,384,985</u></u>

於二零二一年十二月三十一日(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>2,915,902</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><u>4,220,657</u></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><u>2,512,070</u></u>

4. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	3,023	1,866
其他	2,109	3,645
合計	<u>5,132</u>	<u>5,511</u>

5. 出售附屬公司之收益

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司附屬公司已出售物業發展分部下的一間附屬公司，現金代價為人民幣297,706,000元且出售附屬公司的應收結餘為人民幣42,878,000元。於二零二一年一月八日(出售日期)出售附屬公司的資產淨值如下：

	人民幣千元
已收及應收現金代價：	
已收現金	242,000
遞延現金代價	<u>55,706</u>
已收及應收總現金代價	<u>297,706</u>
失去控制權的資產及負債分析：	
廠房及設備	40
發展中物業	589,731
預付款項、按金及其他應收款項	13,186
現金及現金等價物	4
應付賬款	(197,592)
應計費用及其他應付款項	(42,887)
借款	<u>(64,913)</u>
出售之資產淨值	<u>297,569</u>
出售附屬公司之收益：	
已收及應收現金代價	297,706
出售之資產淨值	(297,569)
附屬公司非控股權益應佔資產淨值	<u>28,686</u>
出售附屬公司之收益	<u>28,823</u>
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	242,000
減：出售之銀行結餘及現金	<u>(4)</u>
	<u>241,996</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款之利息	8,225	11,114
租賃負債之利息	212	77
其他有擔保貸款之利息	14,145	22,655
減：資本化為發展中物業之金額	(4,497)	(13,707)
	<u>18,085</u>	<u>20,139</u>

7. 除稅前(虧損)/溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：		
已售物業成本	75,246	91,708
物業投資服務成本	1,454	1,404
物業管理服務成本	4,683	5,136
稅項及其他徵費	1,684	2,093
廠房及設備折舊	1,792	906
使用權資產折舊	877	795
就土地及樓宇之租賃支出：		
— 短期租賃	297	315
預期信貸虧損之淨撥回	(18)	(59)
投資物業租金收入減直接開支	<u>(4,563)</u>	<u>(4,955)</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－期內稅項	6,973	18,614
中國－土地增值稅		
－期內稅項	22,639	27,549
	29,612	46,163
遞延稅項		
－期內計入	(10,160)	(7,946)
所得稅開支總額	19,452	38,217

由於本集團並無源自香港業務之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

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%（二零二一年六月三十日：25%）的稅率計算。

由本集團開發供中國境內銷售的物業須繳納土地增值稅（「土地增值稅」）。土地增值稅乃就增值額按介乎30%至60%的累進稅率繳納。

9. 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87,683,000元（二零二一年六月三十日：溢利約人民幣78,778,000元）及已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股（二零二一年六月三十日：10,293,136,554股）計算。

每股攤薄（虧損）／盈利

於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月期間，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。

10. 應收賬款

	於	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	3,987	4,957
減：預期信貸虧損之撥備	(258)	(276)
應收賬款－淨值	<u>3,729</u>	<u>4,681</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	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	<u>3,729</u>	<u>4,681</u>

11. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付增值稅	55,065	59,969
預付可收回預扣稅 (附註(a))	-	9,001
其他應收款項、預付款項及按金 (附註(b))	113,187	135,957
	168,252	204,927
減：非即期部分	(354)	(6,229)
即期部分	167,898	198,698

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) 該款項為間接全資附屬公司廣州建陽房地產發展有限公司向於中國註冊的新公司進行再投資時的預付註銷預扣稅，經與稅務局協定，預付的款項將退還至本集團。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，有關款項已全數退還。
- (b) 主要包括自存放在政府機構的客戶預付款、向實體作出的墊款、預付建築成本、住宅維修基金、租金及雜項按金。於二零二二年六月三十日，就銷售發展中物業自客戶收取墊款人民幣73,351,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣113,596,000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。已向獨立實體作出的墊款為人民幣26百萬元。其中，總額為人民幣16百萬元的墊款並無擔保，年利率為14%。而總額為人民幣10百萬元的墊款有個人擔保，年利率為16.8%。該等墊款須於二零二二年十二月三十一日或之前償還。

12. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	382,983	454,261
91至180日	2,795	929
超過180日	1,784	859
	<u>387,562</u>	<u>456,049</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

	於	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
租戶預付之租金及其他按金	7,568	11,483
稅項及其他徵費	1,011	1,157
應付一間聯營公司款項	112,173	112,173
應付一名本公司董事款項	3,567	1,533
應付清盤程序下前附屬公司之款項	—	2,050
其他應付款項及應計費用(附註)	40,384	29,728
	<u>164,703</u>	<u>158,124</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：

其包括就延遲交付撥備賠償金人民幣25,334,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣14,778,000元)、應計薪金、行政開支、融資成本及雜項應付款項。

14. 借款

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計入以下各項之借款：		
應償還之有抵押銀行貸款 (附註(a))		
— 一年內	102,718	133,176
— 一年後但兩年內	15,840	14,960
— 兩年後但五年內	80,960	55,440
— 五年後	40,216	73,656
應償還之其他有抵押貸款 (附註(b))		
— 一年內	16,000	135,500
— 一年後但兩年內	111,800	—
— 兩年後但五年內	168,000	150,000
借款總額	535,534	562,732
減：於流動負債項下列示一年內到期之款項	(118,718)	(268,676)
於非流動負債項下列示之金額	416,816	294,056

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團借款均以人民幣計值。

附註：

- (a) 本集團擁有浮息銀行借款，須於一年至八年(二零二一年十二月三十一日：一年至九年)內償還及按中國人民銀行五年貸款基準利率乘以110.60%或加0.55%之浮動利率計息。利息每年重定。

於二零二二年六月三十日，有關本集團銀行貸款之實際利率(亦相等於合約利率)為介乎5.2%至10%(二零二一年十二月三十一日：5.2%至10%)並以投資物業、持作出售之已竣工物業及發展中物業作抵押。此外，銀行借款人民幣239,734,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣277,232,000元)亦由一名董事(亦為本公司的主要股東)之個人擔保作抵押。

- (b) 於二零二二年六月三十日，有關本集團其他有抵押借款人民幣16,000,000元及人民幣279,800,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣135,500,000元及人民幣150,000,000元)之實際利率分別固定為10.5%及11.8%(二零二一年：分別為10.5%及11.8%)。借款乃以持作出售之已竣工物業及發展中物業、徐州世郵物流發展有限公司及揚州世郵物流發展有限公司之權益、本公司董事之個人擔保、與上述董事有關聯之人士提供之公司及個人擔保作抵押。於二零二一年十二月三十一日，借款亦以已抵押按金作抵押。

15. 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：		
於二零二一年一月一日、二零二一年六月三十日、 二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日	125,000,000,000	500,000
	<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：		
於二零二一年一月一日、 二零二一年六月三十日、 二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日	10,293,136,554	41,173
	<u>10,293,136,554</u>	<u>41,173</u>
		<u>37,628</u>

16. 資本承擔

	於	
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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)：		
向一間聯營公司注資	26,249	26,249
發展中物業建築成本	142,264	185,730
	<u>168,513</u>	<u>211,979</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

截至二零二二年六月三十日止六個月(「報告期間」)，本集團錄得的未經審核綜合收益及毛利分別為人民幣137.0百萬元及人民幣53.9百萬元，而截至二零二一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179.0百萬元及人民幣78.6百萬元。

於報告期間，收益人民幣114.2百萬元(前一期間：人民幣146.7百萬元)乃錄自交付及銷售總建築面積約1,600平方米(「平方米」)(前一期間：2,400平方米)之新天半山住宅單位及別墅。在揚州智慧生活城於去年下半年開始交付預售單位後確認的收益為人民幣10.0百萬元，總建築面積約為1,200平方米。來自銷售其他物業之收益為人民幣1.3百萬元(前一期間：人民幣20.8百萬元)。

二零二二年上半年，全球經濟環境仍然存在不確定且動盪不安，其受COVID復發、去全球化、美元利率上升、地緣政治衝突導致的全球能源和糧食價格飆升影響。除前述因素外，嚴格的COVID疫情防控措施進一步影響了國內經濟活動、消費需求和產業鏈。隨著國內經濟和個人收入增長預期的減弱，再加上房地產企業進一步的債務違約，中國的房地產銷售明顯下滑，價格和數量雙雙下跌。

於報告期間，新天•半山墅B區錄得認購及合約銷售合共約為人民幣45百萬元(前一期間：人民幣274百萬元)，總建築面積約為800平方米(前一期間：3,800平方米)。

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)的租金收入及物業管理費收入減少至人民幣7.3百萬元(前一期間：人民幣7.8百萬元)。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4.2百萬元(前一期間：人民幣3.7百萬元)。

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減至人民幣53.9百萬元及39.4%(前一期間：毛利人民幣78.6百萬元及毛利率43.9%)。

分銷成本、行政及其他經營開支

本集團審慎控制成本。為應對市場疲軟，我們將分銷成本減至人民幣3.3百萬元(前一期間：人民幣6.5百萬元)。我們徐州及揚州的項目施工進度受到多項隔離限制的影響並延誤。根據相關預售文件的條款及進一步重新安排的二零二二年第四季度交付日期，已支付並撥備預售物業單位延遲交付之進一步補償人民幣12.1百萬元(前一期間：零)。於報告期間，除該等補償外，錄得行政及其他開支人民幣25.3百萬元(前一期間：人民幣20.7百萬元)。

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。所有剩餘住宅單位均已於往年大量售出及交付。於報告期間，收益主要來自停車位銷售以及聯營公司閒置資金產生的利息收入。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)以及聯營公司的稅項撥備後，本集團錄得分佔虧損人民幣5.1百萬元(前一期間：分佔溢利人民幣88.4百萬元)。

投資物業公平值變動

於報告期間，中美政治摩擦並無緩和跡象。鑒於國內外反覆爆發疫情新病例，外貿方面亦無明顯改善跡象。

鑒於廣州租賃市場持續疲軟，整體一般商業物業市場收益率下降，我們錄得公平值虧絀人民幣30.4百萬元(前一期間：人民幣12.0百萬元)，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

我們於揚州及徐州的商業項目已於二零一九年底推出預售。儘管物業市場收緊措施放鬆、疫情反覆爆發及經濟增長(尤其是在二三線城市)，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並無起色。

我們錄得總建築面積約1,100平方米(前一期間：2,000平方米)的揚州智慧生活城商用單位的認購及合約銷售合共約人民幣8百萬元(前一期間：人民幣15百萬元)。於報告期間，徐州市遭遇封城，因此，我們錄得總建築面積約800平方米(前一期間：11,500平方米)的徐州智慧產業小鎮的認購及合約銷售合共約人民幣8百萬元(前一期間：人民幣113百萬元)。

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，已對上述發展中物流項目作出減值虧損撥備合共人民幣34.1百萬元(前一期間：人民幣25.0百萬元)。

融資成本

在各類貸款陸續償還後，本集團維持較低的平均貸款結餘。因此，融資成本(資本化前)減少至人民幣22.6百萬元(前一期間：人民幣33.8百萬元)。

所得稅開支

於報告期間，由於盈利能力下降，所得稅開支減少至人民幣19.5百萬元(前一期間：人民幣38.2百萬元)。

本公司擁有人應佔期間(虧損)/溢利

由於收益減少、分佔聯營公司業績減少、沒有一次性收益及其他前述原因，於報告期間錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣87.7百萬元，而前一期間則錄得溢利人民幣78.8百萬元。

前景

展望二零二二年下半年，國內需求及投資可能仍然疲軟。儘管許多城市的地方政府提供了需求方面的配套政策以提高購買情緒，但恢復債權人和購房者的信心需要時間。面對複雜多變的形勢，本集團的主要經營目標是維持財務健康及流動性、庫存去化和穩定債務。這些使本集團能夠應對當前挑戰，並重新定位未來的發展。

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團總資產約為人民幣4,006.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣4,220.7百萬元)，由權益總額及總負債分別約人民幣1,621.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,708.6百萬元)及約人民幣2,385.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,512.1百萬元)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。於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約59.5% (二零二一年十二月三十一日：59.5%)。於二零二二年六月三十日，銀行借款及其他借款分別為人民幣239.7百萬元及人民幣295.8百萬元 (二零二一年十二月三十一日：人民幣277.2百萬元及人民幣285.5百萬元)。利率的詳情列示於簡明綜合財務報表附註14。

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1.20455港元兌人民幣1元及1.17076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

於二零二二年六月三十日，本集團之投資物業及持作出售之已竣工物業約為人民幣524.0百萬元 (二零二一年十二月三十一日：人民幣552.0百萬元) 及人民幣175.8百萬元 (二零二一年十二月三十一日：人民幣205.5百萬元) 已作抵押以取得一般銀行融資。價值分別約為人民幣175.6百萬元 (二零二一年十二月三十一日：人民幣153.7百萬元)、人民幣219.5百萬元 (二零二一年十二月三十一日：人民幣184.7百萬元) 之持作出售之已竣工物業及發展中物業已作抵押以取得其他借款。於二零二一年十二月三十一日，存款人民幣3.4百萬元亦已作抵押以取得其他借款。

僱員人數及薪酬

於二零二二年六月三十日，本集團僱用約220名 (二零二一年十二月三十一日：213名) 僱員，其中約215名駐中國內地及5名駐香港。全體僱員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16。

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二零二二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二零二二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，彼等確認已於中期業績公佈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

於本業績公佈日期，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。

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。鑒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二零二二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) 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，二零二二年八月三十一日

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。