

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)

二零二二年全年業績公佈

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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

財務業績

二零二二年綜合收益及毛利分別約為人民幣276.1百萬元(二零二一年：人民幣344.0百萬元)及人民幣98.6百萬元(二零二一年：人民幣133.9百萬元)。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。於未計及投資物業公平值變動及撥回發展中物業的減值虧損前，除稅前虧損為人民幣1.4百萬元(二零二一年：除稅前利潤人民幣197.2百萬元)。於年內，疫情頻發及新冠清零政策所帶來的預防措施，對本集團的項目施工進度、租賃及銷售活動造成不利影響。我們就投資項目錄得不利的公平值變動人民幣49.4百萬元(二零二一年：人民幣12.0百萬元)。然而，由於徐州項目減值虧損撥回超過揚州項目撥備，發展中物業錄得減值虧損撥回淨額人民幣45.5百萬元(二零二一年：人民幣12.0百萬元)。

* 僅供識別

經計及上述因素、聯營公司盈利貢獻減少及去年錄得的若干一次性收益，本集團於二零二二年錄得虧損淨額人民幣39.1百萬元(二零二一年：利潤人民幣164.0百萬元)。

經驗回顧及展望

二零二二年，受地緣衝突戰爭升溫、通貨膨脹高企、加息步伐加快等因素影響，全球疫後經濟反彈放緩。中國經濟除了面對外部風險，國內疫情多發而造成的商業和日常活動中斷，抑制了生產力和消費情緒。在經濟下行及購房者持審慎態度的情況下，項目停工、斷供、房企信用風險等事件頻出，物業成交量價下行，中國房地產行業進入深度調整。而政府因應市場下行和穩經濟的需要，在堅持「房住不炒」基調不變的基礎上，年內落實了一系列措施支持房地產行業。二零二三年，行業在調控政策逐漸寬鬆環境下，可見逐步進入恢復期。

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，將雲山藍湖壯闊美景盡收眼底。項目之D區高層住宅與C區別墅，已絕大部分售出。位處山坡的B區《新天·半山墅》，現樓好評發售中。而坐擁本項目最優越的山頂地段、融入蒙地卡羅貴族生活風格的設計、灣區稀有之E區別墅《新天·山頂道》，已開放預約參觀，吸引眾多社會頂峰人物參觀品鑒洽售。疫情期間，本集團採取輕微調整售價及惜售策略。本年度新天半山錄得可售面積約2,000平方米(二零二一年：5,200平方米)之認購，共涉及金額約人民幣140百萬元(二零二一年：人民幣374百萬元)。疫情凸顯低密度社區優勢，而隨著疫情過去，展望二零二三年，我們已經看到社會經濟與營商環境回復活力。這有助本集團繼續推售灣區頂豪稀缺別墅，可期望為未來帶來豐厚之收入。

物流商業地產項目

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區的商業和商辦面積分別為約10,000平方米及80,000平方米。縱使疫情曾經影響工程進度，A區12棟物業其中7棟已經竣工，並持續發售和交付。鑒於市場同類產品供過於求以及疫情打擊經濟，二零二二年度銷售持續低迷。僅錄得金額和可售面積分別約人民幣14.8百萬元和1,900平方米(二零二一年：人民幣24.2百萬元和3,100平方米)之商辦認購。而佔地102,000平方米，位處徐州市雲龍區之《徐州林安智慧產業園》，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。本集團以前年度把握當地政府的發展機遇，獲得理想之預售成績。惟因疫情防控曾導致封城，致使本地經濟停頓、延誤施工以及交付。截止二零二二年底，商舖和商辦之認購大幅減少，僅僅得金額和可售面積分別約人民幣13.0百萬元和1,400平方米(二零二一年：人民幣230.8百萬元和約21,400平方米)之認購。本集團亦於二零二三年一月初完成竣工驗收，並開展已售單位之交付手續程序。展望兩個項目在二零二三年，能乘著疫情過後經濟反彈的過程中，去貨減低庫存，並加快處理已售單位之交付。

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》，除了近年受到產業轉移及國際貿易摩擦的影響，政府嚴控疫情屢屢封區，對廣州海珠區和荔灣區影響很大，全體客戶和員工的經營和管理非常困難，透過提供短期租金以及管理費減免等方案，共度時艱。在二零二三年春節後，市場氣氛回暖，商家回流。可期望日後本物業之招商與出租回復正常。

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，該項目的住宅單位已於往年度售出及交付完畢，現在餘下數百個車位待售。項目公司坐擁大量銀行存款，並曾在年內進行股東股息派送。本集團將繼續協商加快從聯營公司獲得應佔份額的現金回籠。

致謝

二零二三年本集團將繼續秉持品質至上的策略、緊抓銷售回款、促進庫存去化、保障平穩交付，以工作成果回報所有股東、客戶、融資和業務夥伴的信任及支持，並感謝全體員工的敬業精神和貢獻。

張高濱
主席兼執行董事

中國香港
二零二三年三月三十一日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	3, 4	276,113	343,992
銷售及服務成本		<u>(177,489)</u>	<u>(210,129)</u>
毛利		98,624	133,863
其他收益	5	9,452	13,724
分銷成本		(9,576)	(15,799)
行政及其他經營開支		(60,178)	(59,304)
投資物業之公平值變動		(49,445)	(12,040)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動		3,294	–
發展中物業減值虧損撥回		45,456	12,000
貿易應收賬款預期信貸虧損撥回/ (撥備)		62	(107)
出售一間附屬公司之收益		–	28,823
分佔一間聯營公司業績		(4,427)	129,710
失去對一間附屬公司控制權之收益		–	8,641
融資成本	6	<u>(34,626)</u>	<u>(42,272)</u>
除稅前(虧損)/溢利	7	(1,364)	197,239
所得稅開支	8	<u>(37,784)</u>	<u>(33,209)</u>
年度(虧損)/溢利		<u><u>(39,148)</u></u>	<u><u>164,030</u></u>
下列人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(39,148)	164,030
非控股權益		–	–
		<u><u>(39,148)</u></u>	<u><u>164,030</u></u>

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
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		<u>697</u>	<u>(367)</u>
年度其他全面收入／(虧損)		<u>697</u>	<u>(367)</u>
年度全面(虧損)／收入總額		<u><u>(38,451)</u></u>	<u><u>163,663</u></u>
下列人士應佔全面(虧損)／收入總額：			
本公司擁有人		<u>(38,451)</u>	<u>163,663</u>
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u><u>(38,451)</u></u>	<u><u>163,663</u></u>
		人民幣	人民幣
每股(虧損)／盈利	9		
基本及攤薄		<u><u>(0.380)分</u></u>	<u><u>1.594分</u></u>

綜合財政狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		552,700	585,960
廠房及設備		7,818	3,370
使用權資產		3,509	5,264
於一間聯營公司之權益		346,135	482,539
預付款項、按金及其他應收賬款	11	354	6,229
遞延稅項資產		1,116	7,047
		<u>911,632</u>	<u>1,090,409</u>
流動資產			
發展中物業		523,054	2,003,789
持作出售之已竣工物業		2,352,041	673,460
應收賬款	10	2,609	4,681
預付款項、按金及其他應收賬款	11	133,483	198,698
合約成本		–	700
可退回稅項		30,934	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		76,860	222,250
		<u>3,118,981</u>	<u>3,130,248</u>

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	12	518,579	456,049
應計費用及其他應付款項	13	100,984	158,124
合約負債	14	765,802	814,653
租賃負債		1,729	1,511
稅項撥備		372,728	338,286
借款		91,360	268,676
		<u>1,851,182</u>	<u>2,037,299</u>
流動資產淨值		<u>1,267,799</u>	<u>1,092,949</u>
總資產減流動負債		<u>2,179,431</u>	<u>2,183,358</u>
非流動負債			
租賃負債		2,024	3,753
借款		347,096	294,056
遞延稅項負債		160,175	176,962
		<u>509,295</u>	<u>474,771</u>
資產淨值		<u>1,670,136</u>	<u>1,708,587</u>
權益			
股本		37,628	37,628
儲備		1,632,308	1,670,759
本公司擁有人應佔權益		1,669,936	1,708,387
非控股權益		200	200
權益總額		<u>1,670,136</u>	<u>1,708,587</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二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，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「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	於二零二一年六月三十日後之新冠病毒 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：用作擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履約成本
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

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綜合財務報表之披露事項並無重大影響。

本集團尚未應用任何於本年度尚未生效之新準則、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 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月的香港財務報告 準則第17號之修訂)	保險合約 ¹
香港會計準則第1號之修訂及 香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	售後回租的租賃負債 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) ³
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ³
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 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 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二四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(二零二一年：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：

截至二零二二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	總計 人民幣千元
可報告分部收益				
收益	<u>253,557</u>	<u>11,125</u>	<u>11,431</u>	<u>276,113</u>
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	253,557	-	-	253,557
隨時間	-	-	11,431	11,431
其他來源收益				
租金收入	<u>-</u>	<u>11,125</u>	<u>-</u>	<u>11,125</u>
總計	<u><u>253,557</u></u>	<u><u>11,125</u></u>	<u><u>11,431</u></u>	<u><u>276,113</u></u>
可報告分部溢利/(虧損)	<u><u>104,196</u></u>	<u><u>(42,368)</u></u>	<u><u>1,049</u></u>	<u><u>62,877</u></u>
分佔一間聯營公司業績				(4,427)
融資成本				(34,626)
所得稅開支				(37,784)
未分配開支				(37,934)
未分配收入				<u>12,746</u>
年度虧損				<u><u>(39,148)</u></u>
可報告分部資產	3,057,125	561,470	1,572	3,620,167
公司資產				<u>410,446</u>
集團資產				<u><u>4,030,613</u></u>
可報告分部負債	1,620,367	147,298	1,539	1,769,204
公司負債				<u>591,273</u>
集團負債				<u><u>2,360,477</u></u>

截至二零二一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	總計 人民幣千元
可報告分部收益				
收益	316,584	15,336	12,072	343,992
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	316,584	-	-	316,584
隨時間	-	-	12,072	12,072
其他來源收益				
租金收入	-	15,336	-	15,336
總計	316,584	15,336	12,072	343,992
可報告分部溢利／(虧損)	102,089	(1,138)	1,322	102,273
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				48,188
年度溢利				164,030
可報告分部資產	2,915,902	593,326	1,512	3,510,740
公司資產				709,917
集團資產				4,220,657
可報告分部負債	1,585,202	287,035	1,682	1,873,919
公司負債				638,151
集團負債				2,512,070

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)／溢利。為達致經調整(虧損)／溢利，本集團(虧損)／溢利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、利息及其他已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、若干廠房及設備、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、合約成本以及若干現金及現金等價物。

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。

截至二零二二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	7,756	485	-	31	8,272
應收賬款之預期信貸虧損撥回	-	62	-	-	62
折舊	(4,215)	-	-	(879)	(5,094)
投資物業公平值變動	-	(49,445)	-	-	(49,445)
發展中物業減值虧損撥回	45,456	-	-	-	45,456

截至二零二一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	5,664	199	-	-	5,863
應收賬款之預期信貸虧損撥備	-	(107)	-	-	(107)
折舊	(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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，四名(二零二一年：無)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%。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
客戶A	34,286	-
客戶B	34,286	-
客戶C	33,333	-
客戶D	31,429	-

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
香港(業務所在地)(附註)	-	-
中國內地	<u>910,162</u>	<u>1,077,133</u>
	<u>910,162</u>	<u>1,077,133</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售物業	253,557	316,584
物業管理費	<u>11,431</u>	<u>12,072</u>
來自客戶合約收益(屬香港財務報告準則第15號範圍內)	264,988	328,656
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>11,125</u>	<u>15,336</u>
總計	<u>276,113</u>	<u>343,992</u>

將交易價分配至客戶合約中的剩餘履約責任

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，就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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	<u>768,814</u>	<u>874,262</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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營租賃項下的租金收入：		
已釐定租賃付款	<u>11,125</u>	<u>15,336</u>
租賃產生之總收益	<u>11,125</u>	<u>15,336</u>

5. 其他收益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	6,079	3,743
給予一間聯營公司貸款之利息收入	17	973
來自一間聯營公司之管理費收入	6	310
其他(附註)	<u>3,350</u>	<u>8,698</u>
	<u>9,452</u>	<u>13,724</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沒收客戶的按金。

6. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
有擔保銀行貸款之利息	12,859	23,181
租賃負債之利息	430	105
其他有擔保貸款之利息	32,607	41,782
合同負債之利息	60,452	38,900
減：資本化為發展中物業之金額	(71,722)	(61,696)
	<u>34,626</u>	<u>42,272</u>

7. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	158,400	191,742
物業管理服務成本	9,931	10,246
應收賬款之預期信貸虧損(撥回)/撥備	(62)	107
稅項及其他徵費	6,510	5,226
廠房及設備折舊(附註(a))	3,339	1,751
使用權資產折舊	1,755	1,591
核數師酬金		
— 審計服務	732	705
— 非審計服務		
— 中期審查	172	332
發展中物業之減值虧損撥回	(45,456)	(12,000)
投資物業租金收入減直接開支(附註(b))	<u>(8,477)</u>	<u>(12,406)</u>

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約人民幣3,339,000元(二零二一年：約人民幣1,751,000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2,648,000元(二零二一年：約人民幣2,930,000元)。

8. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－本年度稅項	<u>10,180</u>	<u>21,210</u>
中國－土地增值稅		
－本年度	<u>38,481</u>	<u>43,597</u>
－過往年度超額撥備(附註)	<u>-</u>	<u>(34,010)</u>
	<u>38,481</u>	<u>9,587</u>
遞延稅項		
－本年度(抵免)/支出	<u>(10,877)</u>	<u>2,412</u>
所得稅開支總額	<u><u>37,784</u></u>	<u><u>33,209</u></u>

附註：完成註銷停業的間接全資附屬公司廣州建陽房地產發展有限公司之前，已自稅務局獲得清稅證明。該證明支持並確認該物業項目適用較低的土地增值稅計算稅率，而非本集團此前提提供的標準累進稅率。因此，於二零二一年撥回土地增值稅人民幣34,010,000元。

稅項開支與按適用稅率計算會計溢利之對賬：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(1,364)</u>	<u>197,239</u>
按中國所得稅稅率25%計算之所得稅	(341)	49,310
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	127	(256)
過往年度超額撥備	-	(34,010)
毋須繳稅收益之稅務影響	(374)	(2,178)
不可扣稅開支之稅務影響	4,828	5,689
撥回未確認可扣減暫時差異之稅務影響	(11,364)	(3,000)
年內使用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(560)	(7,357)
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	9,568	11,521
先前確認可扣稅虧損逾期之稅務影響	936	6,608
分佔一間聯營公司業績之稅務影響	1,107	(32,428)
撥回先前確認可扣稅虧損之稅務影響	4,300	6,612
撥回先前確認可扣減暫時差異之稅務影響	696	-
中國土地增值稅	38,481	43,597
中國土地增值稅之影響	<u>(9,620)</u>	<u>(10,899)</u>
所得稅開支	<u><u>37,784</u></u>	<u><u>33,209</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%(二零二一年：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%(二零二一年：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39,148,000元(二零二一年：溢利約人民幣164,030,000元)及年內已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股(二零二一年：10,293,136,554股)計算。

每股攤薄(虧損)/盈利

截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收賬款		
—來自物業管理	2,784	4,957
減：預期信貸虧損撥備	(175)	(276)
	<u>2,609</u>	<u>4,681</u>
應收賬款—淨值	<u>2,609</u>	<u>4,681</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。

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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條款之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至90日	<u>2,609</u>	<u>4,681</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團所有應收賬款均以人民幣(二零二一年：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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
預付增值稅	49,295	59,969
預付可收回預扣稅(附註(a))	-	9,001
其他應收賬款、預付款項及按金(附註(b))	<u>84,542</u>	<u>135,957</u>
	133,837	204,927
減：非即期部分	<u>(354)</u>	<u>(6,229)</u>
即期部分	<u>133,483</u>	<u>198,698</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：

- (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。於二零二二年，有關款項已全數退還。
- (b) 主要包括預付建築成本、住宅維修基金、租金及雜項按金。於二零二二年十二月三十一日，就銷售發展中物業自客戶收取墊款約人民幣69,565,000元(二零二一年：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。

12. 應付賬款

就物業發展的建築應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至90日	515,064	454,261
91至180日	938	929
超過180日	2,577	859
	<u>518,579</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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租戶預付之租金及其他按金	7,963	11,483
稅項及其他徵費	1,662	1,157
應付一間聯營公司款項	40,422	112,173
應付本公司一名董事款項	4,676	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)	46,261	29,728
	<u>100,984</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應計賠償金人民幣25,539,000元(二零二一年：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. 合約負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
客戶預付款(有關物業發展分部)－即期部分	<u>765,802</u>	<u>814,653</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。

截至二零二二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67,669,000元(二零二一年：人民幣430,771,000元)及人民幣60,452,000元(二零二一年：人民幣38,900,000元)。

就承前合約負債於本年度確認之收益為人民幣176,972,000元(二零二一年：人民幣173,284,000元)。

末期股息

董事不建議派發截至二零二二年及二零二一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之主要業務為投資控股。自本集團於二零一一年在中國完成收購多個房地產項目的股權(「前收購事項」)後，本集團主要從事以下業務：(i)房地產開發，(ii)物業投資及(iii)物業管理。

收益及毛利

截至二零二二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276.1百萬元及人民幣98.6百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度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。

年內，人民幣213.2百萬元(二零二一年：人民幣261.2百萬元)之收益乃錄自交付及銷售總建築面積(「總建築面積」)約3,000平方米(「平方米」)(二零二一年：3,800平方米)之新天半山住宅單位及別墅。於年內交付揚州智慧生活城的辦公單位後，確認收益人民幣38.8百萬元(二零二一年：人民幣31.7百萬元)，總建築面積約5,200平方米(二零二一年：3,900平方米)。來自銷售其他物業之收益減少至人民幣1.6百萬元(二零二一年：人民幣23.7百萬元)。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分別為人民幣10.5百萬元(二零二一年：人民幣14.7百萬元)及人民幣3.3百萬元(二零二一年：人民幣4.1百萬元)。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8.7百萬元(二零二一年：人民幣8.6百萬元)。

經計及前收購事項的成本、後續開發成本、減值虧損撥備淨額及收益組合變動，毛利及整體毛利率分別降低至人民幣98.6百萬元及35.7%(二零二一年：毛利人民幣133.9百萬元及毛利率38.9%)。

分銷成本、行政及其他經營開支

本集團審慎控制成本。由於市場疲弱，我們將分銷成本降至人民幣9.6百萬元(二零二一年：人民幣15.8百萬元)。徐州及揚州的施工進度因應對新冠的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，已延遲交付的預售物業單位的進一步賠償支付及撥備人民幣15.6百萬元(二零二一年：人民幣15.0百萬元)。二零二三年一月開始交付徐州預售物業。除有關賠償外，錄得行政及其他開支人民幣44.6百萬元(二零二一年：人民幣44.3百萬元)。

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過往年度大量售出及交付。年內，收益主要來自銷售停車位及聯營公司備用現金產生的利息收入。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)及聯營公司的稅項撥備後，本集團錄得分佔虧損人民幣4.4百萬元(二零二一年：分佔溢利人民幣129.7百萬元)。

投資物業之公平值變動

年內，尤其是下半年，嚴格的疫情控制導致廣州各區長時間封鎖，阻礙了該地區周圍的所有經濟活動。考慮到廣州整體租賃市場疲弱及一般商業物業市場整體收益率下降，本公司參考本公司獨立物業估值師的重新估值，錄得公平值虧絀人民幣49.4百萬元(二零二一年：人民幣12.0百萬元)，主要來自本公司天倫鞋業交易中心。

撥回發展中物業減值虧損

我們在揚州及徐州的商業項目於二零一九年底啟動預售。儘管針對物業市場的緊縮措施略有放鬆，但由於疫情反復爆發以及經濟增長乏力，特別是在二三線城市，我們在揚州和徐州的商業物流項目銷售幾乎停滯不前。

經考慮我們目前的預售記錄、開發進度、未來營銷策略、二零二三年年初徐州項目竣工並開始交付、往年計提的減值虧損以及參考獨立物業估值師的估值後，發展中物流項目已淨撥回減值虧損撥備人民幣45.5百萬元(二零二一年：人民幣12.0百萬元)。

融資成本

在持續償還各項貸款後，本集團維持較低的平均貸款餘額。因此，來自有擔保銀行貸款及其他貸款的融資成本降至人民幣45.5百萬元(二零二一年：人民幣65.0百萬元)。

所得稅開支

所得稅開支增加至人民幣37.8百萬元(二零二一年：人民幣33.2百萬元)。這主要是因為去年一次性撥回超額撥備的稅項。

本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利

由於收益減少、分佔聯營公司業績減少、並無出售附屬公司的一次性收益及失去對一間附屬公司的控制、不利公平值變動增加及撥回發展中物業減值虧損的抵銷影響，錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣39.1百萬元，而二零二一年則錄得溢利人民幣164.0百萬元。

前景

儘管全球經濟穩定受到中美關係、俄烏戰爭及美國加息的影響，但隨着疫情防控措施解除後流動性及活動的回升，中國經濟將於二零二三年反彈。本集團將專注於新天半山的銷售推廣，監察及維持本集團的流動資金，嚴格控制經營成本，審慎行事，為本集團未來的增長及發展重新定位。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣4,030.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣4,220.7百萬元)，由權益總額及負債總額分別約人民幣1,670.1百萬元(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2,360.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,512.1百萬元)撥資。

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。於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約58.6% (二零二一年十二月三十一日：59.5%)。於二零二二年十二月三十一日，銀行借款為人民幣141.3百萬元 (二零二一年十二月三十一日：人民幣277.2百萬元) 按中國人民銀行五年貸款基本利率加0.55%之浮動利率計息 (二零二一年十二月三十一日：按中國人民銀行五年貸款基本利率乘以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297.2百萬元 (二零二一年十二月三十一日：人民幣285.5百萬元) 按介乎每年10.5%至11.8% (二零二一年十二月三十一日：10.5%至11.8%) 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。截至二零二二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1.15995港元兌人民幣1元及1.12603港元兌人民幣1元。本集團並無實施對沖措施。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團之投資物業約為人民幣506.0百萬元 (二零二一年十二月三十一日：人民幣552.0百萬元) 已作抵押以取得一般銀行融資。於二零二一年十二月三十一日，持作出售之已竣工物業約為人民幣205.5百萬元亦抵押以取得一般銀行融資。

為取得其他借款，人民幣428.6百萬元 (二零二一年十二月三十一日：人民幣153.7百萬元) 之持作出售之已竣工物業已於二零二二年十二月三十一日作抵押，而概約價值分別為人民幣184.7百萬元及人民幣3.4百萬元之發展中物業及存款亦於二零二一年十二月三十一日作抵押以取得其他借款。

僱員人數及薪酬

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用約199名員工 (二零二一年十二月三十一日：213名)，其中約196人駐中國內地及3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)。於二零二二年，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二零二一年年度業績及二零二二年中期業績；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二零二二年止年度的年度業績。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，就二零二二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0.2百萬元。

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二零二二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二零二二年年報

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二零二二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
二零二三年三月三十一日

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。