

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)

二零二三年全年業績公佈

主席報告書

本人謹代表新天地產集團有限公司(「本公司」)董事會，提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

財務業績

二零二三年本集團綜合收益及毛利分別約為人民幣766.7百萬元(二零二二年：人民幣276.1百萬元)及人民幣188.7百萬元(二零二二年：人民幣98.6百萬元)。本年度收入主要來自《新天半山》別墅銷售、《徐州林安智慧產業園》及《揚州智慧生活城》的預售單位交付及銷售。考慮到國內房地產市場疲弱及獨立評估後，為多個項目作出相應減值撥備。本集團錄得之二零二三年股東應佔虧損約為人民幣33.8百萬元(二零二二年：人民幣39.1百萬元)。

* 僅供識別

經營回顧及展望

隨著疫情逐漸平息和貿易的持續恢復後，美歐財政和貨幣政策進入緊縮週期。而地緣戰爭和政治環境持續惡化，導致全球各國經濟增長緩慢、經濟分化。受制於上述等因素，中國出口需求減弱，外商投資縮小，再加上多年防疫封鎖經濟活動，就業市場疲軟，消費者缺乏信心而支出謹慎，導致對房產需求下降，樓市低迷使高負債房企債務違約事件頻發。因此，國家把近幾年對房地產的限制性行政措施，在二零二三年下半年續步撤除，以穩住此國家經濟支柱的產業。

新天半山

本集團廣州旗艦豪宅項目《新天半山》，聚焦富人對稀珍產品和品味生活的追求，縱使全國房地產市場疲弱，位處山坡的B區《新天·半山墅》以及坐擁本項目最優越的山頂地段E區《新天·山頂道》的別墅均獲得認購。本年度新天半山錄得可售面積約4,000平方米(二零二二年：2,000平方米)之認購，共涉及金額約人民幣310百萬元(二零二二年：人民幣140百萬元)。從國家統計局公布二零二四年首兩個月優於預期的經濟數據看，以及展望國家及地方政策對房地產業繼續鬆動的環境下，可望房地產市場氣氛好轉，有助未來銷售現金回籠。

物流商業地產項目

《揚州智慧生活城》位處揚州市廣陵區，以A和B兩個區域分期開發。A區開發12棟含可售面積達約為90,000平方米的商辦物業，而其中7棟已經竣工並持續交付和銷售。鑑於當地市場同類產品供過於求，加上疫情和經濟下滑影響，項目銷售一直緩慢。本年度推出底商發售，以求增加現金回籠。全年錄得金額和可售面積分別約人民幣47.6百萬元和3,000平方米(二零二二年：人民幣14.8百萬元和1,900平方米)之商辦和底商認購。

而位處徐州市雲龍區之《徐州林安智慧產業園》，開發為含面積分別約62,000平方米及41,000平方米的可售商業和商辦單位。項目曾因疫情封城而延誤施工，終於在二零二三初竣工，並全年積極進行交付工作。截止二零二三年底，歷年累計認購面積達約為67,000平米之商業和辦公單位，尚餘面積23,000平米之單元待交付。

展望二零二四年，將會繼續推動徐州項目的交房事宜，推動兩個項目的銷售及房抵工程款進程，以及跟有關方面探討揚州未開發土地之未來發展方向。

天倫鞋業交易中心

位處廣州荔灣區，為樓高十層的綜合商業與辦公樓《天倫鞋業交易中心》。就近經濟活動在疫情防控撤銷短暫反彈後轉淡，出口減弱以及產業轉移等因素，致使商家流失加快。本集團繼續加強服務租戶以及調整租金，跟區內同業競爭吸客，維持出租率。

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之林和村重建項目，本集團與新鴻基地產合作發展超過十年，本年中進行減資並退回我司為數人民幣1.5億元之部份註冊資本。展望二零二四年，將會處理聯營公司餘下合作事宜、以及餘下數百個車位及銀行存款等資產之分配。

致謝

董事會藉此機會致謝各位客戶及業務夥伴，對本集團產品和業務的信任及支持，並感謝全體員工一年來堅守崗位、敬業精神和貢獻。

主席兼執行董事
張高濱

中國香港
二零二四年三月二十七日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	3、4	766,732	276,113
銷售及服務成本		<u>(578,018)</u>	<u>(177,489)</u>
毛利		188,714	98,624
其他收益	5	4,028	9,452
分銷成本		(13,204)	(9,576)
行政及其他經營開支		(40,112)	(60,178)
投資物業之公平值變動		(54,749)	(49,445)
公平值計入損益的金融資產之 公平值變動		-	3,294
發展中物業(減值虧損)/減值虧損撥回		(24,271)	45,456
持作出售之已竣工物業之減值虧損		(73,835)	-
貿易應收賬款預期信貸虧損撥回		121	62
分佔一間聯營公司業績		42,415	(4,427)
融資成本	6	<u>(22,326)</u>	<u>(34,626)</u>
除稅前溢利/(虧損)	7	6,781	(1,364)
所得稅開支	8	<u>(40,557)</u>	<u>(37,784)</u>
年度虧損		<u><u>(33,776)</u></u>	<u><u>(39,148)</u></u>
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(33,776)	(39,148)
非控股權益		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u><u>(33,776)</u></u>	<u><u>(39,148)</u></u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
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>(699)</u>	<u>697</u>
年度其他全面(虧損)/收入		<u>(699)</u>	<u>697</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(34,475)</u></u>	<u><u>(38,451)</u></u>
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		<u>(34,475)</u>	<u>(38,451)</u>
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u><u>(34,475)</u></u>	<u><u>(38,451)</u></u>
		人民幣	人民幣 (經重列)
每股虧損	9		
基本及攤薄		<u><u>(6.6)分</u></u>	<u><u>(7.6)分</u></u>

綜合財政狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		500,100	552,700
廠房及設備		9,106	7,818
無形資產		3,510	–
使用權資產		1,755	3,509
於一間聯營公司之權益		238,687	346,135
預付款項、按金及其他應收 賬款	11	–	354
遞延稅項資產		–	1,116
		<u>753,158</u>	<u>911,632</u>
流動資產			
發展中物業		438,000	523,054
持作出售之已竣工物業		1,745,582	2,352,041
應收賬款	10	967	2,609
預付款項、按金及其他應收 賬款	11	73,542	133,483
可退回稅項		18,201	30,934
現金及現金等價物		119,260	76,860
		<u>2,395,552</u>	<u>3,118,981</u>
流動負債			
應付賬款	12	377,650	518,579
應計費用及其他應付款項	13	96,993	100,984
合約負債	14	369,896	765,802
租賃負債		2,024	1,729
稅項撥備		400,139	372,728
借款		16,720	91,360
		<u>1,263,422</u>	<u>1,851,182</u>
流動資產淨值		<u>1,132,130</u>	<u>1,267,799</u>
總資產減流動負債		<u>1,885,288</u>	<u>2,179,431</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
附註		
非流動負債		
租賃負債	-	2,024
借款	106,536	347,096
遞延稅項負債	143,091	160,175
	<u>249,627</u>	<u>509,295</u>
資產淨值	<u>1,635,661</u>	<u>1,670,136</u>
權益		
股本	37,628	37,628
儲備	1,597,833	1,632,308
本公司擁有人應佔權益	1,635,461	1,669,936
非控股權益	200	200
權益總額	<u>1,635,661</u>	<u>1,670,136</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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」)頒佈於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的新訂及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 香港財務報告準則實務報告 第2號之修訂	財務報表呈報及作出重大性判斷：會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂 香港會計準則第12號之修訂	會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義 所得稅：與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅 項
香港會計準則第12號之修訂 香港財務報告準則第17號	所得稅：全球稅制改革—支柱二立法範本 保險合約

本年度應用新增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狀況及表現及／或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16號之修訂	售後回租的租賃負債 ²
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) ²
香港會計準則第1號之修訂	附有契約的非流動負債 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 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二五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(二零二二年：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：

截至二零二三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>743,852</u>	<u>12,191</u>	<u>10,689</u>	<u>766,732</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	743,852	-	-	743,852
隨時間	-	-	10,689	10,689
其他來源收益				
租金收入	<u>-</u>	<u>12,191</u>	<u>-</u>	<u>12,191</u>
總計	<u>743,852</u>	<u>12,191</u>	<u>10,689</u>	<u>766,732</u>
可報告分部溢利/(虧損)	<u>62,803</u>	<u>(46,492)</u>	<u>72</u>	<u>16,383</u>
分佔一間聯營公司業績				42,415
融資成本				(22,326)
所得稅開支				(40,557)
未分配開支				(33,719)
未分配收入				<u>4,028</u>
年度虧損				<u>(33,776)</u>
可報告分部資產	2,315,520	504,782	1,205	2,821,507
公司資產				<u>327,203</u>
集團資產				<u>3,148,710</u>
可報告分部負債	779,110	132,218	1,962	913,290
公司負債				<u>599,759</u>
集團負債				<u>1,513,049</u>

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>253,557</u>	<u>11,125</u>	<u>11,431</u>	<u>276,113</u>
可報告分部溢利／(虧損)	<u>104,196</u>	<u>(42,368)</u>	<u>1,049</u>	<u>62,877</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>(39,148)</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>4,030,613</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>2,360,477</u>

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、發展中物業、持作出售之已竣工物業、應收賬款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。

截至二零二三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	2,593	2,149	-	5,452	10,194
應收賬款之預期信貸虧損撥回	-	121	-	-	121
折舊及攤銷	(3,935)	-	-	(1,066)	(5,001)
投資物業公平值變動	-	(54,749)	-	-	(54,749)
發展中物業及持作出售之 已竣工物業減值虧損	(98,106)	-	-	-	(98,106)

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無(二零二二年：四名)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%。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
香港(業務所在地)(附註)	1,087	-
中國內地	752,071	910,162
	<u>753,158</u>	<u>910,162</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)物業開發、(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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銷售物業	743,852	253,557
物業管理費	10,689	11,431
來自客戶合約收益(屬香港財務報告準則第15號範圍內)	754,541	264,988
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)	12,191	11,125
總計	<u>766,732</u>	<u>276,113</u>

將交易價分配至客戶合約中的剩餘履約責任

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，就截至上述日期尚未完成的與客戶的物業銷售合約而言，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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	<u>409,136</u>	<u>768,814</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
二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

經營租賃項下的租金收入：

已釐定租賃付款

12,191

11,125

租賃產生之總收益

12,191

11,125

5. 其他收益

二零二三年
人民幣千元

二零二二年
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

3,616

6,079

給予一間聯營公司貸款之利息收入

104

17

來自一間聯營公司之管理費收入

33

6

其他

275

3,350

4,028

9,452

6. 融資成本

二零二三年
人民幣千元

二零二二年
人民幣千元

有擔保銀行貸款之利息

6,982

12,859

租賃負債之利息

311

430

其他有擔保貸款之利息

15,033

32,607

合約負債之利息

-

60,452

減：資本化為發展中物業之金額

-

(71,722)

22,326

34,626

7. 除稅前溢利／(虧損)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：		
無形資產攤銷	390	-
已售物業成本	557,132	158,400
物業管理服務成本	10,243	9,931
應收賬款之預期信貸虧損撥回	(121)	(62)
稅項及其他徵費	8,146	6,510
廠房及設備折舊(附註(a))	2,857	3,339
使用權資產折舊	1,754	1,755
核數師酬金		
— 審計服務	772	732
— 非審計服務	325	172
發展中物業之減值虧損／(減值虧損撥回)	24,271	(45,456)
持作出售之已竣工物業之減值虧損	73,835	-
投資物業租金收入減直接開支(附註(b))	(9,694)	(8,477)
	<u> </u>	<u> </u>

附註：

(a) 廠房及設備折舊

折舊開支約人民幣2,857,000元(二零二二年：約人民幣3,339,000元)已計入行政費用。

(b) 投資物業租金收入減直接開支

投資物業租金收入所產生直接開支約為人民幣2,497,000元(二零二二年：約人民幣2,648,000元)。

8. 所得稅開支

綜合損益及其他全面收入報表內的稅額為：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－本年度稅項	<u>19,083</u>	<u>10,180</u>
中國－土地增值稅		
－本年度	<u>37,448</u>	<u>38,481</u>
遞延稅項		
－本年度抵免	<u>(15,974)</u>	<u>(10,877)</u>
所得稅開支總額	<u>40,557</u>	<u>37,784</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%(二零二二年：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%(二零二二年：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33,776,000元(二零二二年：約人民幣39,148,000元)及年內已發行普通股之加權平均數514,656,827股(二零二二年：514,656,827股(經重列))計算。

就計算每股基本虧損而言，截至二零二三年十二月三十一日止年度的普通股加權平均數已就於二零二三年九月十三日進行的股份合併作出調整。因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度的每股基本虧損予以重列。

每股攤薄虧損

截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款		
—來自物業投資	1,021	2,784
減：預期信貸虧損撥備	(54)	(175)
應收賬款—淨值	<u>967</u>	<u>2,609</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。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，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。

應收賬款之預期信貸虧損之撥備使用應收賬款之撥備賬記錄，詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初	175	276
已確認預期信貸虧損之撥回	(121)	(62)
減：已撤銷之不可收回款項	-	(39)
年末	<u>54</u>	<u>175</u>

本集團於各報告日期按個別及整體基準檢討應收賬款是否出現預期信貸虧損減值證據。於二零二三年十二月三十一日，本集團按個別基準確定概無應收賬款(二零二二年：人民幣39,000元)出現減值。個別減值的應收賬款與財政困難的客戶相關，管理層評估認為該等應收賬款不大可能收回。

扣除預期信貸虧損撥備的應收賬款按相關租約協議條款之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至90日	<u>967</u>	<u>2,609</u>

由於客戶基礎龐大且互無關連，因此集中信貸風險有限。

於二零二二年及二零二三年十二月三十一日，本集團應收賬款概無逾期。該等結餘與大量不同類別客戶有關，該等客戶於本集團之過往信貸紀錄良好。

本集團正就租金收入之應收賬款持有來自租戶的租賃按金作為抵押品。

於二零二二年及二零二三年十二月三十一日，本集團所有應收賬款均以人民幣計值，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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預付增值稅	18,372	49,295
其他應收賬款、預付款項及按金(附註(a))	55,170	84,542
	<u>73,542</u>	<u>133,837</u>
減：非即期部分	-	(354)
即期部分	<u>73,542</u>	<u>133,483</u>

所有即期部分預付款項、按金及其他應收賬款預期在一年內收回或退還。

附註：

- (a) 主要包括預付建築成本、住宅維修基金、租金及雜項按金。於二零二三年十二月三十一日，就銷售發展中物業自客戶收取墊款約人民幣41,148,000元(二零二二年：約為人民幣69,565,000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

物業開發建築的應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至90日	374,410	515,064
91至180日	7	938
超過180日	3,233	2,577
	<u>377,650</u>	<u>518,579</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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租戶預付之租金及其他按金	8,373	7,963
稅項及其他徵費	1,100	1,662
與一間聯營公司的往來款項	31,289	40,422
應付本公司一名董事款項	7,131	4,676
其他應付款項及應計費用(附註)	49,100	46,261
	<u>96,993</u>	<u>100,984</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：其包括應付延遲交付賠償金約為人民幣24,623,000元(二零二二年：約為人民幣25,539,000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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶預付款(有關物業發展分部)－即期部分	<u>369,896</u>	<u>765,802</u>

所有合約負債預期於本集團日常營運週期內結清，全部結餘被分類為即期。

截至二零二三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約人民幣37,956,000元(二零二二年：約人民幣67,669,000元)及零(二零二二年：人民幣60,452,000元)。

就承前合約負債於本年度確認之收益為人民幣433,862,000元(二零二二年：人民幣176,972,000元)。

合約負債變動

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一月一日結餘	765,802	814,653
合約負債由於本年度確認期初計入合約負債的 收益而減少	(433,862)	(176,972)
合約負債由於收取與物業銷售有關的銷售按金而增加	37,956	67,669
合約負債由於累計預付款利息開支而增加	-	60,452
	<u>369,896</u>	<u>765,802</u>

在簽訂買賣協議時，本集團一般向客戶收取合約價值的1%至36%(二零二二年：2%至59%)作為按金。此預付款確認為合約負債，直至物業竣工並依法轉讓予客戶。剩餘代價一般在完成法定轉讓時支付。

此外，本集團認為預付款計劃包括重大的金融組成部分，考慮到相關集團實體的信貸特徵，故會就資金時間值的影響調整代價金額。由於此應計款項增加於建築期間內的合約負債金額，故於轉讓已竣工物業的控制權予客戶時所確認的收益金額亦會增加。

末期股息

董事不建議派發截至二零二三年及二零二二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(「**先前收購事項**」)後，本集團於中國從事以下業務：(i)房地產開發，(ii)物業投資及(iii)物業管理。

收益及毛利

截至二零二三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766.7百萬元及人民幣188.7百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度之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。

物流商業地產項目之建設基本完工，已進入竣工單位交付及銷售階段。年內，開始交付徐州智慧產業小鎮的預售單位後，確認收益人民幣449.3百萬元，總建築面積(「**總建築面積**」)約44,000平方米(「**平方米**」)。此外，人民幣55.3百萬元(二零二二年：人民幣38.8百萬元)之收益乃錄自銷售總建築面積合共約5,100平方米(二零二二年：5,200平方米)之揚州智慧生活城商業及辦公單位。儘管物業市場整體氛圍減弱，本集團仍自銷售總建築面積約3,100平方米(二零二二年：3,300平方米)之新天半山別墅錄得人民幣220.4百萬元(二零二二年：人民幣213.2百萬元)之收益。銷售其他物業亦錄得人民幣18.9百萬元(二零二二年：人民幣1.6百萬元)之收益。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11.2百萬元(二零二二年：人民幣10.5百萬元)及人民幣2.7百萬元(二零二二年：人民幣3.3百萬元)。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9.0百萬元(二零二二年：人民幣8.7百萬元)。

經計及先前收購事項的成本、後續開發成本及減值虧損撥備淨額，物流項目之收益令毛利幾近翻倍至人民幣188.7百萬元(二零二二年：人民幣98.6百萬元)，而整體毛利率下降至24.6%(二零二二年：35.7%)。

分銷成本、行政及其他經營開支

分銷成本由人民幣9.6百萬元增至人民幣13.2百萬元，主要由於佣金開支增加及大力支持銷售新天半山所致；而行政及其他經營開支則由人民幣60.2百萬元減少至人民幣40.1百萬元。除審慎控制開支外，由於今年初徐州項目預售單位開始交付，故無須就延遲交付進一步作出賠償撥備。

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，鄰近廣州火車東站。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。所有剩餘住宅單位大部分已於過往年度售出及交付。經計及先前收購事項的成本(已予重新計算以反映餘下可供出售相關資產)、銷售停車位、會所得溢利及撥回超額撥備的土地增值稅後，本集團錄得分佔溢利人民幣42.4百萬元(二零二二年：分佔虧損人民幣4.4百萬元)。

投資物業之公平值變動及物業組合減值虧損撥備

根據預期，二零二二年底取消所有疫情限制後，經濟將會回升。繼年初「小陽春」後，房地產市場恢復勢頭減弱且其後出現顯著下滑。在經濟不確定情況下，購房者信心低迷使需求縮水，而房地產行業債務危機進一步打擊未來前景。儘管出台大量行政及金融紓困刺激政策，房地產市場恢復艱難。經獨立物業估值師考慮整體房地產行業疲弱以及本集團物業目前的銷售及租賃記錄，錄得公平值虧絀人民幣54.7百萬元(二零二二年：人民幣49.4百萬元)，主要來自本公司天倫鞋業交易中心。已對徐州及揚州的物流商業項目計提減值虧損撥備合共人民幣98.1百萬元(二零二二年：撥回減值虧損人民幣45.5百萬元)。

融資成本

鑒於市場不景氣及開啟新投資充滿風險，本集團選擇償還各項貸款以節省融資成本。因此，本集團貸款(撥充資本前)的融資成本降至人民幣22.0百萬元(二零二二年：人民幣45.5百萬元)。

所得稅開支

由於收益及應課稅溢利增加，企業所得稅及土地增值稅撥備增至人民幣56.5百萬元(二零二二年：人民幣48.7百萬元)。遞延稅項抵免有所增加，為人民幣16.0百萬元(二零二二年：人民幣10.9百萬元)，乃由於投資物業公平值虧絀增加所致。

本公司擁有人應佔年度虧損

儘管物業組合的公平值虧絀及減值虧損撥備增加，但由於收益及毛利增加、加強運營開支控制及分佔一間聯營公司的業績增加，本公司擁有人應佔虧損由二零二二年的人民幣39.1百萬元收窄至本年度的人民幣33.8百萬元。

前景

有見近一兩年環球政治不穩以及國內經濟增長放緩，本集團一直專注去庫存、降低負債並嚴控運營成本，並獲得成效。二零二四年本集團將繼續保持此方向，以平穩渡過房地產市場的低迷期。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣3,148.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣4,030.6百萬元)，由權益總額及負債總額分別約人民幣1,635.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,670.1百萬元)及約人民幣1,513.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,360.5百萬元)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。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無可能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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約48.1%(二零二二年十二月三十一日：58.6%)。於二零二三年十二月三十一日，銀行借款為人民幣123.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣141.3百萬元)，按中國人民銀行五年貸款基本利率之浮動利率計息或加0.55%之浮動利率計息。於二零二二年十二月三十一日，其他借款為人民幣297.2百萬元，按介乎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。截至二零二三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1.10618港元兌人民幣1元及1.10026港元兌人民幣1元。本集團並無實施對沖措施。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，投資物業人民幣458.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣506.0百萬元)已作抵押以取得一般銀行融資。

於二零二二年十二月三十一日，為取得其他借款，持作出售之已竣工物業人民幣428.6百萬元已抵押。年內，其他借款已悉數償還，且所有上述抵押已解除。

僱員人數及薪酬

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用173名員工(二零二二年十二月三十一日：199名)，其中約171人駐中國內地及2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。

於二零一三年五月二十日舉行的股東大會批准之購股權計劃已於年內屆滿。

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2部分第C.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C3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，包括企業管治守則第2部分守則條文D.3.3(a)至(n)所載職責。於二零二三年，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二零二二年年度業績及二零二三年中期業績；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二零二三年止年度的年度業績。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，就二零二三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。

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二零二三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二零二三年年報

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二零二三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

二零二四年三月二十七日

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。