

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)

二零二四年中期業績公佈

新天地產集團有限公司(「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」)截至二零二四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
截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	170,367	413,234
銷售及服務成本		(134,005)	(326,715)
毛利		36,362	86,519
其他收益	4	1,685	1,690
分銷成本		(3,704)	(6,925)
行政及其他經營開支		(19,337)	(19,229)
分佔一間聯營公司業績		2,012	344
發展中物業減值虧損		-	(15,165)
持作出售之已竣工物業減值虧損		(5,651)	(17,602)
於一間聯營公司之權益減值虧損		(22,284)	-
應收賬款預期信貸虧損淨撥回		128	39
投資物業之公平值變動		(18,800)	(27,149)
融資成本	5	(3,022)	(20,388)
除稅前虧損	6	(32,611)	(17,866)
所得稅開支	7	(17,234)	(21,126)
期內虧損		(49,845)	(38,992)

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)
截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
下列人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(49,845)	(38,992)
非控股權益		—	—
		<u>(49,845)</u>	<u>(38,992)</u>
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		(222)	(422)
		<u>(222)</u>	<u>(422)</u>
期內其他全面虧損		<u>(222)</u>	<u>(422)</u>
期內全面虧損總額		<u>(50,067)</u>	<u>(39,414)</u>
下列人士應佔期內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(50,067)	(39,414)
非控股權益		—	—
		<u>(50,067)</u>	<u>(39,414)</u>
		人民幣	人民幣 (經重列)
每股虧損			
基本及攤薄	8	<u>(9.69)分</u>	<u>(7.58)分</u>

簡明綜合財政狀況表

於二零二四年六月三十日

		於	
		二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		481,300	500,100
廠房及設備		6,072	9,106
俱樂部會藉		3,315	3,510
使用權資產		996	1,755
於一間聯營公司之權益		138,626	238,687
		<u>630,309</u>	<u>753,158</u>
流動資產			
發展中物業		419,028	438,000
持作出售之已竣工物業		1,644,472	1,745,582
應收賬款	9	1,003	967
預付款項、按金及其他應收款項	10	84,826	73,542
可退回稅項		21,252	18,201
現金及現金等價物		121,360	119,260
		<u>2,291,941</u>	<u>2,395,552</u>
流動負債			
應付賬款	11	312,527	377,650
應計費用及其他應付款項	12	54,752	96,993
合約負債		353,338	369,896
租賃負債		1,013	2,024
稅項撥備		406,647	400,139
借款	13	—	16,720
		<u>1,128,277</u>	<u>1,263,422</u>
流動資產淨值		<u>1,163,664</u>	<u>1,132,130</u>
總資產減流動負債		<u>1,793,973</u>	<u>1,885,288</u>

簡明綜合財政狀況表(續)

於二零二四年六月三十日

		於	
		二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
借款	13	73,256	106,536
遞延稅項負債		134,679	143,091
		<u>207,935</u>	<u>249,627</u>
資產淨值		<u>1,586,038</u>	<u>1,635,661</u>
權益			
股本	14	4,703	37,628
儲備		1,581,135	1,597,833
本公司擁有人應佔權益		<u>1,585,838</u>	<u>1,635,461</u>
非控股權益		<u>200</u>	<u>200</u>
權益總額		<u>1,586,038</u>	<u>1,635,661</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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，截至二零二四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二零二三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

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則之修訂，該等修訂於本集團當前中期期間首次生效。然而，概無修訂與本集團簡明綜合財務報表相關。

已頒佈惟本集團尚未應用的準則的影響

於二零二三年九月，香港會計師公會修訂了香港會計準則第21號，以幫助實體確定一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在不可兌換時所使用的即期匯率。該等新規定將適用於二零二五年一月一日或之後開始的年度報告期間。本集團預期該等修訂不會對其營運或財務報表產生重大影響。

3. 分部資料

執行董事已確定本集團之三個(二零二三年：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。

截至二零二四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	總計 人民幣千元
可報告分部收益				
外界收益	<u>159,552</u>	<u>4,193</u>	<u>6,622</u>	<u>170,367</u>
可報告分部溢利/(虧損)	<u>11,555</u>	<u>(15,718)</u>	<u>1,584</u>	(2,579)
分佔一間聯營公司業績				2,012
融資成本				(3,022)
所得稅開支				(17,234)
未分配開支				(31,109)
未分配收入				<u>2,087</u>
期內虧損				<u>(49,845)</u>

截至二零二三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	總計 人民幣千元
可報告分部收益				
外界收益	<u>400,077</u>	<u>7,744</u>	<u>5,413</u>	<u>413,234</u>
可報告分部溢利/(虧損)	<u>38,712</u>	<u>(21,441)</u>	<u>470</u>	17,741
分佔一間聯營公司業績				344
融資成本				(20,388)
所得稅開支				(21,126)
未分配開支				(17,253)
未分配收入				<u>1,690</u>
期內虧損				<u>(38,992)</u>

截至二零二四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	總計 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	159,552	-	-	159,552
隨時間	-	-	6,622	6,622
	159,552	-	6,622	166,174
其他來源收益				
租金收入	-	4,193	-	4,193
合計	159,552	4,193	6,622	170,367

截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，本集團來自外界客戶之全部收益均來自中國內地。

截至二零二三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	總計 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	400,077	-	-	400,077
隨時間	-	-	5,413	5,413
	400,077	-	5,413	405,490
其他來源收益				
租金收入	-	7,744	-	7,744
合計	400,077	7,744	5,413	413,234

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：

於二零二四年六月三十日(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	總計 人民幣千元
可報告分部資產	2,204,742	485,050	1,138	2,690,930
公司資產				<u>231,320</u>
集團資產				<u><u>2,922,250</u></u>
可報告分部負債	1,027,869	167,826	1,628	1,197,323
公司負債				<u>138,889</u>
集團負債				<u><u>1,336,212</u></u>

於二零二三年十二月三十一日(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	總計 人民幣千元
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><u>3,148,710</u></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><u>1,513,049</u></u>

4. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	1,028	1,308
其他	657	382
合計	<u>1,685</u>	<u>1,690</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款之利息	2,957	3,607
租賃負債之利息	65	178
其他有擔保貸款之利息	-	16,603
	<u>3,022</u>	<u>20,388</u>

6. 除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前虧損已扣除/(計入)：		
已售物業成本	125,338	312,797
於一間聯營公司之權益減值虧損(附註)	22,284	-
物業投資服務成本	1,054	1,369
物業管理服務成本	5,038	4,796
稅項及其他徵費	3,298	7,753
廠房及設備折舊	2,843	1,715
使用權資產折舊	996	877
就土地及樓宇之租賃支出：		
- 短期租賃	97	302
應收賬款預期信貸虧損之淨撥回	(128)	(39)
投資物業租金收入減直接開支	<u>(3,139)</u>	<u>(6,375)</u>

附註：這代表聯營公司自願清盤造成的減值。

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國－企業所得稅－期內稅項	8,109	5,178
中國－土地增值稅－期內稅項	13,818	23,567
中國－預扣稅	3,725	—
	<u>25,652</u>	<u>28,745</u>
遞延稅項		
－期內計入	<u>(8,418)</u>	<u>(7,619)</u>
所得稅開支總額	<u><u>17,234</u></u>	<u><u>21,126</u></u>

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，在有關現有法例、詮釋及慣例基礎下按25%（二零二三年六月三十日：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。

根據有關稅法及其實施細則，除非自二零零八年一月一日起賺取的溢利獲稅務條例或安排寬減，否則非中國居民企業投資者應收中國居民企業的股息須按10%繳納預扣稅。本公司及其附屬公司獲得香港特別行政區居民身分證明書，並符合「內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排」的條件。因此，就中國預扣稅而言，本公司及其附屬公司於二零二三年曆年及其後兩個曆年已採用5%的預扣稅率。

8. 每股虧損

每股基本虧損

每股虧損乃根據期內本公司擁有人應佔虧損約人民幣49,845,000元（二零二三年六月三十日：人民幣38,992,000元）及已發行普通股之加權平均數514,656,827股（二零二三年六月三十日：514,656,827股（經重列））計算。

每股攤薄虧損

於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月期間，並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9. 應收賬款

	於	
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	1,003	1,021
減：預期信貸虧損之撥備	-	(54)
應收賬款—淨值	<u>1,003</u>	<u>967</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	
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	<u>1,003</u>	<u>967</u>

10. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付增值稅	14,921	18,372
其他應收款項、預付款項及按金(附註(a))	<u>69,905</u>	<u>55,170</u>
	<u>84,826</u>	<u>73,542</u>

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) 主要包括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。於二零二四年六月三十日，就銷售發展中物業自客戶收取預付款人民幣40,506,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣41,148,000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提取動用該等餘額。

11. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	308,874	374,410
91至180日	-	7
超過180日	3,653	3,233
	<u>312,527</u>	<u>377,650</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。

12. 應計費用及其他應付款項

	於	
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	5,776	8,373
稅項及其他徵費	2,349	1,100
應付一間聯營公司款項	-	31,289
應付一名本公司董事款項	2,531	7,131
其他應付款項及應計費用(附註)	44,096	49,100
	<u>54,752</u>	<u>96,993</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25,527,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣24,623,000元)、應計薪金、行政開支、融資成本及雜項應付款項。

13. 借款

	於	
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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)		
—一年內	-	16,720
—一年後但兩年內	-	18,480
—兩年後但五年內	61,760	65,120
—五年後	11,496	22,936
	<u>73,256</u>	<u>123,256</u>
借款總額	73,256	123,256
減：於流動負債項下列示一年內到期之款項	-	(16,720)
	<u>73,256</u>	<u>106,536</u>
於非流動負債項下列示之金額	<u>73,256</u>	<u>106,536</u>

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團借款均以人民幣計值。

附註：本集團擁有浮息銀行借款，須於三年至六年(二零二三年十二月三十一日：一年至七年)內償還及按中國人民銀行五年期貸款基準利率加0.55%之浮動利率計息。利息每年重定。

於二零二四年六月三十日，本集團銀行貸款之實際利率(亦相等於合約利率)為4.5%(二零二三年十二月三十一日：4.75%)，該等貸款以投資物業作抵押。此外，銀行借款人民幣73,256,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣123,256,000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。

14. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.004港元(股份合併前)及每股面值0.08港元(股份合併後)之普通股：		
於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	125,000,000,000	500,000
減：股份合併	<u>(118,750,000,000)</u>	<u>-</u>
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	6,250,000,000	500,000
加：股份拆細(附註)	<u>43,750,000,000</u>	<u>-</u>
每股面值0.01港元(股份削減及拆細後)之普通股：		
於二零二四年六月三十日	<u>50,000,000,000</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(股份合併前)及每股 面值0.08港元(股份合併後)之普通股：			
於二零二三年一月一日及二零二三年 六月三十日	10,293,136,554	41,173	37,628
減：股份合併	<u>(9,778,479,727)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	514,656,827	41,173	37,628
減：股本削減(附註)	<u>-</u>	<u>(36,026)</u>	<u>(32,925)</u>
每股面值0.01港元(股份削減後)之 普通股：			
於二零二四年六月三十日	<u>514,656,827</u>	<u>5,147</u>	<u>4,703</u>

附註：根據本公司於二零二四年六月十八日生效的股本重組計劃，本公司已發行股份每股面額由0.08港元減少至0.01港元。所有每股面額0.08港元的未發行股份已拆細為8股每股面額0.01港元的新未發行股份。面額減少所產生的貸項以及貸項股份溢價帳戶的全部金額均轉入繳入盈餘帳戶。資本重組計畫的詳情載於本公司日期為二零二四年五月二十七日的通函。

15. 資本承擔

	於	
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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)：		
發展中物業建築成本	<u>-</u>	<u>4,085</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之主要業務為投資控股。自本集團於二零一一年於中國完成收購多項房地產項目股權(「前收購事項」)以來，本集團於中國從事(i)物業開發，(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

收益及毛利

截至二零二四年六月三十日止六個月(「報告期間」)，本集團錄得未經審核綜合收益及毛利分別為人民幣170.4百萬元及人民幣36.4百萬元，而截至二零二三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413.2百萬元及人民幣86.5百萬元。

就交付廣州新天半山、徐州林安智慧產業園及揚州智慧生活城所售總建築面積分別約1,300平方米(「平方米」)、4,300平方米及2,500平方米(前一期間：1,600平方米、23,500平方米及4,400平方米)的物業分別確認收益人民幣81.9百萬元、人民幣43.9百萬元及人民幣15.9百萬元(前一期間：人民幣102.6百萬元、人民幣237.7百萬元及人民幣47.2百萬元)。銷售其他物業的收益為人民幣17.9百萬元(前一期間：人民幣12.6百萬元)。

於報告期間，在審慎置業情緒下，廣州融資環境進一步有利於個人購房者。開發商紛紛推出更多優惠措施，推動項目加速消化以應對長期去庫存期間，導致部分地區平均交易價格下跌。新天半山錄得認購及合約銷售總額約人民幣85百萬元(前一期間：人民幣192百萬元)，總建築面積約1,300平方米(前一期間：2,400平方米)。房價下跌情況在二三線城市愈加明顯。庫存量依然極高，政府各項刺激措施尚未見效。揚州項目錄得銷售額乃主要來自以房抵工程款，而徐州錄得銷售額則由於我們致力交付過往年度的預售單位。兩個項目錄得新認購及合約銷售總額人民幣18百萬元(前一期間：人民幣38百萬元)。

於報告期間，廣州租賃市場因租戶對租賃成本高度敏感而以搬遷需求為主。因此，業主放寬議價範圍以吸引租戶。本集團天倫鞋業交易中心及其他物業的租金收入及物業管理費收入分別減少至人民幣6.8百萬元(前一期間：人民幣8.2百萬元)及人民幣4.0百萬元(前一期間：人民幣4.9百萬元)。

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、我們的定價及收益組合變動，毛利減至人民幣36.4百萬元，而整體毛利率小幅升至21.3%（前一期間：毛利人民幣86.5百萬元及毛利率20.9%）。

分銷成本、行政及其他經營開支

於報告期間，分銷成本由前一期間的人民幣6.9百萬元減至報告期間的人民幣3.7百萬元，主要由於銷售業務大幅減少所致。報告期間的行政及其他經營開支維持平穩在人民幣19.3百萬元（前一期間：人民幣19.2百萬元）。本集團仍將審慎控制成本。

分佔一間聯營公司業績以及於一間聯營公司之權益減值虧損

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。所有商業及住宅單位均已售出及交付。於報告日期，有大約500個停車位可供出售。該項目之投資及開發被視為大致完成。

於報告期間，分佔聯營公司業績為人民幣2.0百萬元（前一期間：人民幣0.3百萬元）。

於該聯營公司開始自願清盤之前，該聯營公司的股東已完成及完結彼等各自於項目中的責任及相關成本。經考慮項目持續時間超過10年、各項成本、情況及與該聯營公司持份者之關係，以及為加快自該聯營公司繳足股本及盈餘的現金回收，本集團同意就其按比例應得的股息人民幣99百萬元收取人民幣48.5百萬元。有關詳情披露於本公司日期為二零二四年六月二日的公佈。

經考慮上述失效股息及結清各方應佔費用後，本集團錄得於聯營公司權益減值虧損人民幣22.3百萬元。

投資物業公平值變動及發展中及持作出售物業減值虧損撥備

經考慮上文「收益及毛利」一段所述因素並參考獨立物業估值師進行的估值，投資物業錄得公平值虧絀人民幣18.8百萬元(前一期間：人民幣27.1百萬元)，主要來自本集團天倫鞋業交易中心。

於報告期間，徐州的物流商業項目錄得減值虧損撥備人民幣5.7百萬元(前一期間：徐州及揚州項目合共人民幣32.8百萬元)。

融資成本

為節省融資成本，本集團於原還款時間表之前償還其銀行借款。因此，融資成本減少至人民幣3.0百萬元(前一期間：人民幣20.4百萬元)。

所得稅開支

由於收益減少及已售物業盈利能力降低，所得稅開支減少至人民幣17.2百萬元(前一期間：人民幣21.1百萬元)。

本公司擁有人應佔期間虧損

由於收益及毛利減少以及於一間聯營公司之權益一次性減值虧損，本公司擁有人應佔虧損由前一期間的人民幣39.0百萬元增加至報告期間的人民幣49.8百萬元。

前景

隨著住房支持政策的不斷推出，從二零二四年七月份房地產領域的主要國家統計數據看，部分房地產相關指標減幅收窄。但房地產市場下行穩定並重新步入擴展週期，相信仍有一段距離。在此期間，本集團繼續謹慎控制各種成本，並密切注意市場情緒促進去庫存，把握現金回籠的機遇。

流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團總資產約為人民幣2,922.3百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣3,148.7百萬元)，分別由權益總額約人民幣1,586.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,635.7百萬元)及總負債約人民幣1,336.2百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,513.0百萬元)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。於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約45.7%(二零二三年十二月三十一日：48.1%)。於二零二四年六月三十日，銀行借款為人民幣73.3百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣123.3百萬元)，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。

外匯風險

本集團已售商品及服務的收益及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。截至二零二四年六月三十日止六個月之綜合財務報表時採用的平均匯率及收市匯率分別為1港元兌人民幣0.9242元及1港元兌人民幣0.9304元。本集團並未採取任何對沖措施。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，投資物業為人民幣441百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣458.0百萬元)已作抵押以取得一般銀行融資。

僱員人數及薪酬

於二零二四年六月三十日，本集團僱用約172名(二零二三年十二月三十一日：173名)僱員，其中約170名駐中國內地及2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。

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15。

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二零二四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二零二四年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

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，彼等確認已於截至二零二四年六月三十日止六個月期間遵守標準守則所載之規定準則。

足夠公眾持股量

於本公佈日期，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

董事會負責為本集團釐定及檢討企業管治政策及表現。於報告期間，本公司管理層不時向董事會呈報以供彼等審閱本公司有關企業管治之各項政策及常規，本公司有關遵守法律及監管規定之政策及常規以及僱員行為。

企業管治守則第2部分第C.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，於董事會層面應有清晰之職責劃分，以確保權力及授權之均衡，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二零二四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
新地產集團有限公司
主席
張高濱

香港，二零二四年八月二十九日

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。