

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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

財務業績

二零二四年本集團綜合收益及毛利分別約為人民幣284.6百萬元(二零二三年：人民幣766.7百萬元)及人民幣54.8百萬元(二零二三年：人民幣188.7百萬元)。過往年度預售的徐州林安智慧產業園的大部分竣工單位已於去年交付及確認為收入。本年度收入主要來自《新天半山》別墅銷售。因此，收入及毛利大幅減少。考慮到二零二四年房地產市場整體進一步下滑，就物業組合錄得進一步減值虧損撥備及不利公平值變動合計人民幣121.2百萬元(二零二三年：人民幣152.9百萬元)。二零二四年股東應佔虧損增至約人民幣138.5百萬元(二零二三年：人民幣33.8百萬元)。

* 僅供識別

經營回顧及展望

二零二四年環球經濟呈現緩慢增長態勢，地緣政治沖突與保護主義持續，供應鏈碎片化加劇。期間的中國經濟發展，仍處於調整與轉型的階段。面對內需受就業收入制約，房地產風險未消等因素，政府透過財政與貨幣政策，加大支持科技及民生領域之發展，實現經濟穩中求進。

新天半山

本集團廣州旗艦豪宅項目《新天半山》，位處白雲山山麓、著名的南湖風景度假區旁。項目D區高層住宅以及C區別墅大部分售罄，而位處山坡的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》的別墅則持續在售中。在二零二四年，廣州對豪宅市場的政策限制有所放寬，特別是放開120平方米以上住房的限購政策和取消豪宅稅，疊加房貸利率下調等因素下，讓市場信心有所回升。惟市場分化仍然顯著，天河海珠等核心區豪宅的成交比白雲區等非核心區活躍、價格也比較堅挺。本年度新天半山錄得可售面積約2,100平方米(二零二三年：4,000平方米)之認購，共涉及金額約人民幣123百萬元(二零二三年：人民幣310百萬元)。展望二零二五年，本集團繼續緊貼市場趨勢，期望把B區餘貨清貨，並加強推進E區的銷售。

物流商業地產項目

《揚州智慧生活城》位處揚州市廣陵區，其A區共開發12棟含可售面積達約為66,000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。鑑於當地經濟持續下滑，市場同類產品供過於求，本年之銷售仍然呆滯。全年錄得金額和可售面積分別約人民幣27.1百萬元和3,000平方米(二零二三年：人民幣47.6百萬元和3,000平方米)之商辦認購。

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，項目在二零二三初竣工並開始交付。市內年內新房價格持續下跌，但在年末市場氣氛趨穩的環境下，本公司完成一筆大單商辦認購。全年錄得金額和可售面積分別約人民幣98.0百萬元和17,000平方米(二零二三年：人民幣6.5百萬元和1,000平方米)之商辦認購。截止二零二四年底，項目錄得累計認購達到約85,000平米，其中尚餘面積34,000平米之單元待交付。

集團將會繼續推動徐州項目的交房事宜，並把兩個項目之銷售策略及客戶目標集中在企業客戶。

天倫鞋業交易中心

《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。廣州鞋業市場在面對各項成本上漲的壓力、電商衝擊傳統線下渠道、以及國際訂單向東南亞國家轉移，致使相關中小企業利潤空間持續萎縮，從而導致區內商鋪辦公室租金和出租率承壓。本集團繼續加強關注行業以及客戶情況、適時調整租金水平和優惠政策，維持出租率。

林和村重建項目

與新鴻基地產合作發展超過十年，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，其住宅和辦公單位已在年內完售。年內本集團並獲得人民幣4,850萬元之現金分紅，聯營公司亦開展了自願清盤的法律及工商行政程序。近年末考慮到市內政府機構以及村業主的訴求，暫延該程序。展望二零二五年，聯營公司將會繼續妥善處理各持份者的事宜、以及餘下數百個車位及銀行存款等資產之分配。

致 謝

最後，本人謹代表董事會，藉此對全體股東、客戶及業務夥伴的信任和支持，以及全體員工和管理層的辛勤工作、敬業精神和貢獻致以由衷感謝。

主席兼執行董事
張高濱

中國香港
二零二五年三月二十八日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	3	284,573	766,732
銷售及服務成本		<u>(229,777)</u>	<u>(578,018)</u>
毛利		54,796	188,714
其他收益	4	9,324	4,028
分銷成本		(8,272)	(13,204)
行政及其他經營開支		(62,580)	(40,112)
投資物業之公平值變動		(51,700)	(54,749)
發展中物業減值虧損		(48,255)	(24,271)
持作出售之已竣工物業之減值虧損		(21,206)	(73,835)
貿易應收賬款預期信貸 虧損(減值虧損)/撥回		(967)	121
分佔一間聯營公司業績		(5,275)	42,415
融資成本	5	<u>(4,238)</u>	<u>(22,326)</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(138,373)	6,781
所得稅開支	7	<u>(142)</u>	<u>(40,557)</u>
年度虧損		<u><u>(138,515)</u></u>	<u><u>(33,776)</u></u>
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(138,515)	(33,776)
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u><u>(138,515)</u></u>	<u><u>(33,776)</u></u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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>925</u>	<u>(699)</u>
年度其他全面收入／(虧損)		<u>925</u>	<u>(699)</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(137,590)</u></u>	<u><u>(34,475)</u></u>
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(137,590)	(34,475)
非控股權益		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u><u>(137,590)</u></u>	<u><u>(34,475)</u></u>
		人民幣	人民幣
每股虧損	8		
基本及攤薄		<u><u>(26.9) 分</u></u>	<u><u>(6.6) 分</u></u>

綜合財政狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		448,400	500,100
廠房及設備		8,318	9,106
無形資產		3,120	3,510
使用權資產		—	1,755
於一間聯營公司之權益		134,450	238,687
		<u>594,288</u>	<u>753,158</u>
流動資產			
發展中物業		345,517	438,000
持作出售之已竣工物業		1,537,382	1,745,582
應收賬款	9	2,301	967
預付款項、按金及其他應收賬款	10	49,938	73,542
可退回稅項		17,222	18,201
受限制銀行存款		28,100	—
現金及現金等價物		122,604	119,260
		<u>2,103,064</u>	<u>2,395,552</u>
流動負債			
應付賬款	11	254,776	377,650
應計費用及其他應付款項	12	51,421	96,993
合約負債	13	348,497	369,896
租賃負債		—	2,024
稅項撥備		389,104	400,139
借款		—	16,720
		<u>1,043,798</u>	<u>1,263,422</u>
流動資產淨值		<u>1,059,266</u>	<u>1,132,130</u>
總資產減流動負債		<u>1,653,554</u>	<u>1,885,288</u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
附註		
非流動負債		
借款	33,256	106,536
遞延稅項負債	122,227	143,091
	<u>155,483</u>	<u>249,627</u>
資產淨值	<u>1,498,071</u>	<u>1,635,661</u>
權益		
股本	4,703	37,628
儲備	1,493,168	1,597,833
	<u>1,497,871</u>	<u>1,635,461</u>
本公司擁有人應佔權益	200	200
非控股權益		
權益總額	<u>1,498,071</u>	<u>1,635,661</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四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」)頒佈於二零二四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：

香港財務報告準則 第16號之修訂	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之相關修訂(二零二零年)
香港會計準則第1號之修訂	附有契約的非流動負債
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

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：

香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則 第9號及香港財務報告準則 第7號之修訂	金融工具的分類及計量 ²
香港財務報告準則之年度改進	會計準則—第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任之附屬公司：披露 ³

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七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. 收益及分部資料

(a) 收益

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

收益分拆

按主要產品或服務線劃分的客戶合約收益分拆載列如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自客戶合約收益(屬香港財務報告準則第15號範圍內)		
按主要產品或服務費用劃分		
銷售物業	259,026	743,852
物業管理費	12,042	10,689
	271,068	754,541
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) — 固定租賃付款	13,505	12,191
總計	284,573	766,732

(b) 分部報告

本集團設立三個(二零二三年：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：

截至二零二四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>259,026</u>	<u>13,505</u>	<u>12,042</u>	<u>284,573</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	259,026	–	–	259,026
隨時間	–	–	12,042	12,042
其他來源收益				
租金收入	<u>–</u>	<u>13,505</u>	<u>–</u>	<u>13,505</u>
總計	<u>259,026</u>	<u>13,505</u>	<u>12,042</u>	<u>284,573</u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u>(39,371)</u>	<u>(41,678)</u>	<u>3,188</u>	<u>(77,861)</u>
分佔一間聯營公司業績				(5,275)
融資成本				(4,238)
所得稅開支				(142)
未分配開支				(55,563)
未分配收入				<u>4,564</u>
年度虧損				<u>(138,515)</u>
可報告分部資產	2,040,460	458,737	2,743	2,501,940
公司資產				<u>195,412</u>
集團資產				<u>2,697,352</u>
可報告分部負債	633,168	41,873	1,797	676,838
公司負債				<u>522,443</u>
集團負債				<u>1,199,281</u>

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	743,852	12,191	10,689	766,732
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	–	12,191	–	12,191
總計	743,852	12,191	10,689	766,732
可報告分部溢利／(虧損)	62,803	(46,492)	72	16,383
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				4,028
年度虧損				(33,776)
可報告分部資產	2,315,520	504,782	1,205	2,821,507
公司資產				327,203
集團資產				3,148,710
可報告分部負債	779,110	132,218	1,962	913,290
公司負債				599,759
集團負債				1,513,049

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、所得稅開支以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、若干廠房及設備、使用權資產、若干預付款項、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、受限制銀行存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。

截至二零二四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	6,133	-	-	-	6,133
應收賬款之減值虧損	-	(967)	-	-	(967)
折舊及攤銷	(5,677)	-	-	(921)	(6,598)
投資物業公平值變動	-	(51,700)	-	-	(51,700)
發展中物業及持作出售之已竣工物業減值虧損	(69,461)	-	-	-	(69,461)

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)

物業發展分部的四名客戶(二零二三年：無)個別貢獻本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度總收益的超過10%。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
客戶A	29,524	-
客戶B	29,524	-
客戶C	29,048	-
客戶D	28,571	-

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分為以下地區：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
香港(業務所在地)(附註)	643	1,087
中國內地	593,645	752,071
	<u>594,288</u>	<u>753,158</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. 其他收益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	2,254	3,616
給予一間聯營公司貸款之利息收入	28	104
來自一間聯營公司之管理費收入	8	33
物業抵應付建築成本之收益	4,760	—
其他	2,274	275
	<u>9,324</u>	<u>4,028</u>

5. 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
有擔保銀行貸款之利息	4,122	6,982
租賃負債之利息	116	311
其他有擔保貸款之利息	—	15,033
	<u>4,238</u>	<u>22,326</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：		
無形資產攤銷	390	390
已售物業成本	216,689	557,132
物業管理服務成本	8,849	10,243
應收賬款之預期信貸虧損減值虧損/(撥回)	967	(121)
稅項及其他徵費	4,937	8,146
廠房及設備折舊(附註(a))	4,453	2,857
使用權資產折舊(附註(a))	1,755	1,754
核數師酬金		
— 審計服務	784	772
— 非審計服務	184	325
發展中物業之減值虧損	48,255	24,271
持作出售之已竣工物業之減值虧損	21,206	73,835
投資物業租金收入減直接開支(附註(b))	(11,074)	(9,694)

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約人民幣6,208,000元(二零二三年：人民幣4,611,000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2,431,000元(二零二三年：人民幣2,497,000元)。

7. 所得稅開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－本年度稅項	12,789	19,083
－過往年度撥備不足	42	—
	12,831	19,083
中國－土地增值稅		
－本年度	4,467	37,448
中國－預扣稅		
－本年度	3,717	—
遞延稅項		
－本年度抵免	(20,873)	(15,974)
所得稅開支總額	142	40,557

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%(二零二三年：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%(二零二三年：30%至60%)徵收。

8. 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138,515,000元(二零二三年：人民幣33,776,000元)及年內已發行普通股之加權平均數514,656,827股(二零二三年：514,656,827股)計算。

每股攤薄虧損

截至二零二四年及二零二三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。

9. 應收賬款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收賬款		
—來自物業投資	2,355	1,021
減：預期信貸虧損撥備	(54)	(54)
應收賬款—淨值	<u>2,301</u>	<u>967</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。

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年初	54	175
已確認減值虧損	967	—
撇銷金額	(967)	—
已確認預期信貸虧損之撥回	—	(121)
年末	<u>54</u>	<u>54</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證據。於二零二四年十二月三十一日，本集團的應收賬款約人民幣967,000元(二零二三年：無)被個別認定為出現減值。該等個別減值的應收賬款與存在財政困難的客戶相關，且管理層評定有關應收賬款預期將無法收回。

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至90日	<u>2,301</u>	<u>967</u>

由於客戶基礎龐大且互無關連，因此集中信貸風險有限。

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，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。

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，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。

10. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
預付增值稅	29,935	18,372
其他應收賬款、預付款項及按金(附註(a))	20,003	55,170
	<u>49,938</u>	<u>73,542</u>

所有即期部分預付款項、按金及其他應收賬款預期將確認為開支並在一年內收回或可予退還。

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。於二零二四年十二月三十一日，就銷售發展中物業自客戶收取墊款約人民幣6,000,000元(二零二三年：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築成本之協定程序要求退回該等餘額。

11. 應付賬款

物業發展分部建築成本的應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至90日	228,530	374,410
91至180日	-	7
超過180日	26,246	3,233
	<u>254,776</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。

於二零二四年十二月三十一日，有關結餘包括正在進行訴訟案件的潛在申索金額人民幣49,175,000元。

12. 應計費用及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租戶預付之租金及其他按金	10,235	8,373
稅項及其他徵費	1,275	1,100
與一間聯營公司往來款項	-	31,289
應付本公司一名董事款項	708	7,131
其他應付款項及應計費用(附註)	39,203	49,100
	51,421	96,993

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：其包括應計延遲交付賠償金人民幣26,005,000元(二零二三年：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. 合約負債

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
客戶預付款(有關物業發展分部)	348,497	369,896

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。

合約負債變動

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一月一日結餘	369,896	765,802
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	(110,645)	(433,862)
合約負債由於收取與物業銷售有關的銷售按金而增加	89,246	37,956
十二月三十一日結餘	348,497	369,896

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41%(二零二三年：1%至36%)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。

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)物業發展，(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284.6百萬元及人民幣54.8百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度的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。

年內，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3,300平方米(「平方米」)、5,400平方米及100平方米(二零二三年：3,100平方米、44,000平方米及5,100平方米)的物業分別確認收益人民幣183.7百萬元、人民幣54.3百萬元及人民幣1.4百萬元(二零二三年：人民幣220.4百萬元、人民幣449.3百萬元及人民幣55.3百萬元)。銷售其他物業亦錄得人民幣19.7百萬元(二零二三年：人民幣18.9百萬元)之收益。本集團天倫鞋業交易中心錄得租金收入及物業管理費收入分別為人民幣12.4百萬元(二零二三年：人民幣11.2百萬元)及人民幣3.9百萬元(二零二三年：人民幣2.7百萬元)。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9.2百萬元(二零二三年：人民幣9.0百萬元)。

二零二四年中國經濟增長放緩打擊消費者信心。與許多其他房地產發展商一樣，本集團提高折扣以加快去庫存速度及改善流動性。由於收入減少、售價折讓以及銷售組合變動，毛利減至人民幣54.8百萬元，毛利率為19.3%(而二零二三年的毛利為人民幣188.7百萬元，毛利率為24.6%)。

分銷成本、行政及其他經營開支

房地產市場低迷，我們減少了銷售及營銷活動。分銷成本由人民幣13.2百萬元減至人民幣8.3百萬元。

行政及其他經營開支由人民幣40.1百萬元增至人民幣62.6百萬元。此大幅增長主要由於下文所述的一次性淨開支人民幣19.2百萬元所致。

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（「該聯營公司」）進行。其營業執照自二零一零年一月起生效，於二零二五年一月到期。截至年底，該聯營公司的主要資產為現金及約500個停車位，本集團分佔該聯營公司的經營虧損為人民幣5.3百萬元（二零二三年：溢利人民幣42.4百萬元）。

由於大部分商業及住宅單位已售出，於該聯營公司開始自願清盤之前，該聯營公司的兩名股東綜合及敲定彼等各自於項目中的責任及相關成本。誠如本公司日期為二零二四年六月二日的公佈所述，本集團同意透過放棄按比例應得的股息（人民幣50.5百萬元）的部分權利，承擔超出的土地相關成本之責任。然而，以往年度累計的延遲回遷安置補償人民幣31.3百萬元已由該聯營公司承擔，本集團毋須另行支付。因此，淨開支人民幣19.2百萬元列為本集團的行政開支。

清盤的法律程序已經啟動。然而，鑒於該村原村民及相關政府部門的反應，聯營公司決定延後清盤，以便重新考慮能夠更好地滿足項目中各持份者訴求的安排。

投資物業之公平值變動及物業組合減值虧損撥備

二零二四年，中國房地產市場經歷了房價及銷量的大幅下滑。經參考獨立估值師進行的估值以及本集團物業組合目前的銷售及租賃記錄後，本集團錄得公平值虧絀人民幣51.7百萬元(二零二三年：人民幣54.7百萬元)，主要來自本集團天倫鞋業交易中心。本集團的物流商業項目及新天半山的停車位分別計提減值虧損撥備人民幣52.1百萬元(二零二三年：人民幣98.1百萬元)及人民幣17.4百萬元(二零二三年：無)。

融資成本

為節省融資成本，本集團於原定還款時間之前償還其銀行借款。因此，融資成本減少至人民幣4.2百萬元(二零二三年：人民幣22.3百萬元)。

所得稅開支

本集團錄得所得稅支出人民幣0.1百萬元，而去年則錄得稅項開支人民幣40.6百萬元，主要由於中國企業所得稅及土地增值稅分別減至人民幣12.8百萬元及人民幣4.5百萬元(二零二三年：人民幣19.1百萬元及人民幣37.4百萬元)。而增加的遞延所得稅抵免人民幣20.9百萬元(二零二三年：人民幣16.0百萬元)主要由於前收購事項中物業的公平值虧絀及減值虧損撥備所致。

本公司擁有人應佔年度虧損

於本年度，本集團並無大批量交付於過往年度預售的單位，導致收益及毛利大幅下降。林和村重建項目的一次性開支及分佔虧損進一步拖累本集團的業績。此外，本集團物業組合的公平值虧絀及減值虧損撥備仍處於較高水平。本公司擁有人應佔虧損擴大至人民幣138.5百萬元(二零二三年：人民幣33.8百萬元)。

前景

展望二零二五年，在一系列旨在應對長期市場低迷的政策措施之支持下，房價指數呈現環比回升勢態，顯示房地產市場有企穩跡象，尤其是在中國一線城市。本集團繼續密切留意市場情緒，以推動去庫存及把握現金回籠的機遇。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣2,697.4百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣3,148.7百萬元)，由權益總額及負債總額分別約人民幣1,498.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,635.7百萬元)及約人民幣1,199.3百萬元(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

於二零二四年十二月三十一日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約44.5%(二零二三年十二月三十一日：48.1%)。於二零二四年十二月三十一日，銀行借款為人民幣33.3百萬元(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。截至二零二四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1.08445港元兌人民幣1元及1.06336港元兌人民幣1元。本集團並無實施對沖措施。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，投資物業人民幣415.0百萬元(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

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱用147名員工(二零二三年十二月三十一日：173名)，其中約145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。

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。於二零二四年，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二零二三年年度業績及二零二四年中期業績；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二零二四年止年度的年度業績。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，就二零二四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0.8百萬元及人民幣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二零二四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二零二四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
二零二五年三月二十八日

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，非執行董事周寒露女士，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。