

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)

### 二零二一年中期業績公佈

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」)截至二零二一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

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收益	3	<b>178,983</b>	114,043
銷售及服務成本		<b>(100,341)</b>	(48,923)
毛利		<b>78,642</b>	65,120
其他收益	4	<b>5,570</b>	3,714
分銷成本		<b>(6,541)</b>	(6,176)
行政及其他經營開支		<b>(20,704)</b>	(24,463)
分佔一間聯營公司業績		<b>88,384</b>	(9,711)
發展中物業減值虧損		<b>(25,000)</b>	(125,000)
出售附屬公司之收益	5	<b>28,823</b>	—
投資物業之公平值變動		<b>(12,040)</b>	(19,646)
融資成本	6	<b>(20,139)</b>	(31,134)
除稅前溢利／(虧損)	7	<b>116,995</b>	(147,296)
所得稅開支	8	<b>(38,217)</b>	(14,415)
期內溢利／(虧損)		<b>78,778</b>	(161,711)

\* 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	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
下列人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		78,778	(97,703)
非控股權益		—	(64,008)
		<u>78,778</u>	<u>(161,711)</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		(326)	(17)
期內其他全面虧損		<u>(326)</u>	<u>(17)</u>
期內全面收入／(虧損)總額		<u>78,452</u>	<u>(161,728)</u>
下列人士應佔期內			
全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		78,452	(97,720)
非控股權益		—	(64,008)
		<u>78,452</u>	<u>(161,728)</u>
每股盈利／(虧損)	9		
基本及攤薄		<u>0.765分</u>	<u>(0.949)分</u>

## 簡明綜合財政狀況表

		於	
		二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		586,000	598,000
廠房及設備		3,616	4,522
使用權資產		796	1,591
於一間聯營公司之權益		440,982	351,546
已抵押按金		—	3,386
遞延稅項資產		20,267	20,267
		<u>1,051,661</u>	<u>979,312</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,768,833	1,564,914
持作出售之已竣工物業		733,758	820,851
應收賬款	10	5,502	6,796
預付款項、按金及其他應收款項	11	227,441	174,344
合約成本		1,000	2,356
可退回稅項		17,960	10,311
已抵押按金		3,386	—
現金及現金等價物		225,599	109,991
		<u>2,983,479</u>	<u>2,689,563</u>
分類為持作出售的資產	12	<u>55,706</u>	<u>597,823</u>
		<u><u>3,039,185</u></u>	<u><u>3,287,386</u></u>

## 簡明綜合財政狀況表(續)

		於	
		二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	436,583	475,628
應計費用及其他應付款項	14	139,024	141,619
合約負債		678,754	518,266
租賃負債		942	1,836
稅項撥備		363,807	342,039
借款	15	245,677	125,437
		<u>1,864,787</u>	<u>1,604,825</u>
與分類為持作出售的資產相關的負債		-	257,374
		<u>1,864,787</u>	<u>1,862,199</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,174,398</u>	<u>1,425,187</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,226,059</u>	<u>2,404,499</u>
<b>非流動負債</b>			
借款	15	422,854	619,112
遞延稅項負債		179,829	187,777
		<u>602,683</u>	<u>806,889</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>1,623,376</u></u>	<u><u>1,597,610</u></u>
<b>權益</b>			
股本	16	37,628	37,628
儲備		1,585,548	1,709,344
本公司擁有人應佔權益		<u>1,623,176</u>	<u>1,746,972</u>
非控股權益		200	(149,362)
<b>權益總額</b>		<u><u>1,623,376</u></u>	<u><u>1,597,610</u></u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至二零二一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，截至二零二一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二零二零年十二月三十一日止年度本集團年度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二零二一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16號之修訂	新冠病毒相關租金減免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革－第2階段

除下文所述者外，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。

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號之修訂「新冠病毒相關租金減免」之影響及會計政策

##### 2.1.1 會計政策

###### 租賃

###### 新冠病毒相關租金減免

因新冠疫情的直接影響產生的租金減免，倘符合下列所有條件，本集團選擇應用可行權宜方法不評估該變動是否為租賃修訂：

- 租賃款項變動導致的經修訂租賃代價與緊接變動之前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- 租賃款項的任何減少僅影響原於二零二二年六月三十日或之前到期的款項；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

於截至二零二一年六月三十日止期間，出租人並無因新冠疫情而授出租金優惠。因此，於初始應用後並無影響。

### 3. 分部資料

執行董事已確定本集團之三個(二零二零年：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><u>78,778</u></u>

截至二零二零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>102,886</u>	<u>6,251</u>	<u>4,906</u>	<u>114,043</u>
可報告分部(虧損)／溢利	<u>(76,525)</u>	<u>(15,127)</u>	<u>697</u>	<u>(90,955)</u>
分佔一間聯營公司業績				(9,711)
融資成本				(31,134)
所得稅開支				(14,415)
未分配開支				(19,210)
未分配收入				<u>3,714</u>
期內虧損				<u><u>(161,711)</u></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
	<u>167,447</u>	<u>—</u>	<u>5,177</u>	<u>172,624</u>
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>

截至二零二零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	102,886	—	—	102,886
隨時間	—	—	4,906	4,906
	<u>102,886</u>	<u>—</u>	<u>4,906</u>	<u>107,792</u>
其他來源收益				
租金收入	—	6,251	—	6,251
合計	<u>102,886</u>	<u>6,251</u>	<u>4,906</u>	<u>114,043</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：

於二零二一年六月三十日(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>2,739,853</u>	<u>597,852</u>	<u>12,683</u>	<u>3,350,388</u>
分類為持作出售的資產 公司資產				<u>55,706</u> <u>684,752</u>
集團資產				<u><u>4,090,846</u></u>
可報告分部負債	<u>1,492,249</u>	<u>308,662</u>	<u>1,392</u>	<u>1,802,303</u>
公司負債				<u>665,167</u>
集團負債				<u><u>2,467,470</u></u>

於二零二零年十二月三十一日(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>2,647,466</u>	<u>616,142</u>	<u>4,890</u>	<u>3,268,498</u>
分類為持作出售的資產 公司資產				<u>597,823</u> <u>400,377</u>
集團資產				<u><u>4,266,698</u></u>
可報告分部負債	<u>1,435,275</u>	<u>323,576</u>	<u>1,506</u>	<u>1,760,357</u>
與分類為持作出售的 資產相關的負債 公司負債				<u>257,374</u> <u>651,357</u>
集團負債				<u><u>2,669,088</u></u>

#### 4. 其他收益

	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (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	<u>1,866</u>	679
其他	<u>3,704</u>	<u>3,035</u>
合計	<u><u>5,570</u></u>	<u><u>3,714</u></u>



## 5. 出售附屬公司

如附註12所述，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(附註12)	55,706

已收及應收總現金代價 297,706

### 失去控制權的資產及負債分析：

廠房及設備	39
發展中物業	589,731
預付款項、按金及其他應收款項	13,187
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	(64,913)

出售之資產淨值 297,569

### 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	28,686

出售附屬公司之收益 28,823

### 出售產生之現金流入淨額

現金代價	242,000
減：出售之銀行結餘及現金	(4)

241,996

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸之利息	11,114	14,347
租賃負債之利息	77	161
其他無擔保貸款之利息	-	6,829
其他有擔保貸款之利息	22,655	29,981
減：資本化為發展中物業之金額	(13,707)	(20,184)
	<u>20,139</u>	<u>31,134</u>

## 7. 除稅前溢利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：		
已售物業成本	91,708	42,224
物業投資成本	1,404	1,375
物業管理服務成本	5,136	4,087
稅項及其他徵費	2,093	1,237
廠房及設備折舊	906	928
使用權資產折舊	795	796
就土地及樓宇之租賃支出：		
－短期租賃	315	250
預期信貸虧損之(撥回)／撥備	(59)	70
投資物業租金收入減直接開支	(4,955)	(4,876)
	<u>(4,955)</u>	<u>(4,876)</u>

## 8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－期內稅項	18,614	4,760
中國－土地增值稅		
－期內稅項	27,549	16,419
	<u>46,163</u>	<u>21,179</u>
遞延稅項		
－期內計入	(7,946)	(6,764)
所得稅開支總額	<u>38,217</u>	<u>14,415</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，在有關現行法例、詮釋及慣例基礎下按25%（二零二零年六月三十日：25%）的稅率計算。

中國土地增值稅就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減開支（包括土地使用權租賃支出及所有物業開發開支），按累進稅率30%至60%（二零二零年六月三十日：30%至60%）徵收。

此外，根據於二零零七年十二月六日頒佈之新企業所得稅法實施細則，自二零零八年一月一日起，在中國成立之公司向其外資投資者匯出股息須徵收10%預扣稅。來自中國公司於二零零八年一月一日之後所賺溢利之股息須徵收此項預扣稅。於二零二一年六月三十日，本集團並無就其中國附屬公司之盈利產生任何預扣所得稅，因本集團於可見未來並無即時計劃分派旗下中國附屬公司所賺之盈利。

## 9. 每股盈利／（虧損）

### 每股基本盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）乃根據期內本公司擁有人應佔溢利約人民幣78,778,000元（二零二零年六月三十日：虧損約人民幣97,703,000元）及已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股（二零二零年六月三十日：10,293,136,554股）計算。

### 每股攤薄盈利／（虧損）

於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月期間，並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利／（虧損）與每股基本盈利／（虧損）相同。

## 10. 應收賬款

	於	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	5,768	7,121
減：預期信貸虧損之撥備	(266)	(325)
應收賬款－淨值	<u>5,502</u>	<u>6,796</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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	5,203	6,186
91至180日	57	124
181至365日	242	486
	<b>5,502</b>	<b>6,796</b>

## 11. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付增值稅	45,721	57,116
其他應收款項、預付款項及按金(附註)	181,720	117,228
	<b>227,441</b>	<b>174,344</b>

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：

主要包括預付建築成本、住宅維修基金、租金及雜項按金。於二零二一年六月三十日，就銷售發展中物業自客戶收取墊款人民幣106,219,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣104,125,000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. 分類為持作出售的資產

於二零二零年十二月二十九日，本公司附屬公司訂立一項協議以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。

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，已收取現金代價人民幣242,000,000元。附屬公司43%及30%股權已分別於二零二一年一月八日及二零二一年二月十九日轉讓予買方。

餘下17%股權仍由本公司附屬公司持有，該項投資已成為金融資產，預期將於報告期末起計十二個月內出售，且已分類為持作出售的資產。

應收已出售附屬公司款項人民幣42,878,000元已於二零二一年六月三十日計入其他應收款項。

由於揚州爆發新冠病毒，該市進行封城導致完成出售延遲。其後於二零二一年七月二日已收取現金代價人民幣55,706,000元，而餘下的17%股權尚待按進度轉讓予買方。

### 13. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	435,994	473,626
91至180日	148	1,156
超過180日	441	846
	<u>436,583</u>	<u>475,628</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。

### 14. 應計費用及其他應付款項

	於	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
租戶預付之按金及租金	9,038	11,193
稅項及其他徵費	1,085	1,606
應付一間聯營公司款項	112,219	112,219
應付一名本公司董事款項	132	586
其他應付款項及應計費用(附註)	16,550	16,015
	<u>139,024</u>	<u>141,619</u>

所有應計費用及其他應付款項預期將於一年內結清或確認為收入或須於要求時償還。

附註：

包括應計薪金、行政開支及雜項債權人。

## 15. 借款

	於	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	25,877	26,437
— 一年後但兩年內	126,558	133,176
— 兩年後但五年內	52,800	50,160
— 五年後	93,496	103,176
應償還之其他有抵押貸款 (附註(b))		
— 一年內	219,800	99,000
— 一年後但兩年內	—	182,600
— 兩年後但五年內	150,000	150,000
應償還之其他無抵押貸款 (附註(c))		
— 一年內	—	64,723
	<u>668,531</u>	<u>809,272</u>
借款總額	668,531	809,272
減：於流動負債項下列示一年內 到期之款項	(245,677)	(125,437)
轉移至分類為持作出售的 出售組別	—	(64,723)
	<u>—</u>	<u>(64,723)</u>
於非流動負債項下列示之金額	<u>422,854</u>	<u>619,112</u>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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，須於一年至九年(二零二零年十二月三十一日：一年至十年)內償還及按中國人民銀行五年貸款基準利率乘以110.60%(二零二零年十二月三十一日：乘以70.60%至110.60%)或加0.55%之浮動利率計息。利息每年重定。

於二零二一年六月三十日，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%(二零二零年十二月三十一日：5.2%至8.1%)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298,731,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣312,949,000元)亦由一名董事(亦為本公司的主要股東)及一名董事的一名家族成員之個人擔保作抵押。

- (b) 於二零二一年六月三十日，有關本集團其他有抵押借款人民幣219,800,000元及人民幣150,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣281,600,000元及人民幣150,000,000元)之實際利率釐定分別為10.5%及11.8%(二零二零年十二月三十一日：分別為9.5%及11.8%)。有抵押借款乃以已抵押按金、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股權以及關聯人士之個人及公司擔保作抵押。

- (c) 於二零二零年十二月三十一日，有關本集團其他無抵押借款為無抵押、無息及須於要求時償還。

## 16. 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：		
於二零二零年一月一日、二零二零年六月三十日、 二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日	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：		
於二零二零年一月一日、 二零二零年六月三十日、 二零二一年一月一日及 二零二一年六月三十日	10,293,136,554	41,173
	<u>10,293,136,554</u>	<u>41,173</u>
		<u>37,628</u>

## 17. 資本承擔

	於	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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)：		
向附屬公司注資	22,842	22,842
向一間聯營公司注資	26,249	26,249
發展中物業建築成本	97,599	283,133
	<u>146,690</u>	<u>332,224</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

截至二零二一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179.0百萬元及人民幣78.6百萬元，而截至二零二零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114.0百萬元及人民幣65.1百萬元。

於報告期間，收益人民幣146.7百萬元(前一期間：人民幣35.2百萬元)乃錄自交付及銷售總建築面積約2,400平方米(「平方米」)(前一期間：500平方米)之新天半山住宅單位及別墅。來自銷售其他物業之收益為人民幣20.8百萬元(前一期間：人民幣67.6百萬元)，主要由銷售南湖山莊第一期別墅組成。

在上半年，全國一二線房地產住宅市場迎來一波反彈，隨之而來當局加大包括對購房者在內之調控。本集團乘著市場趨勢以及調整價格策略，加快旗艦項目新天半山之銷售及現金回籠。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274百萬元(前一期間：人民幣130百萬元)，總建築面積約為3,800平方米(前一期間：1,700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增加至人民幣7.8百萬元(前一期間：人民幣7.7百萬元)。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3.7百萬元(前一期間：人民幣3.5百萬元)。

經計及前收購事項的成本、後續開發成本、減值虧損撥備淨額以及我們的價格調整策略後，我們分別錄得毛利人民幣78.6百萬元及整體毛利率43.9%(前一期間：毛利人民幣65.1百萬元及毛利率57.1%)。



## 分銷成本、行政及其他經營開支

於報告期間，分銷成本小幅增加至人民幣6.5百萬元(前一期間：人民幣6.2百萬元)以持續營銷我們的物流商業項目。本集團審慎控制行政開支。於報告期間，錄得行政及其他開支人民幣20.7百萬元(前一期間：人民幣24.5百萬元)。

## 出售附屬公司之收益

本集團於二零二零年底與地方政府訂立股權轉讓協議，出售其位於揚州市沙頭鎮一個商業項目的全部90%股權。於七月初已悉數收取代價人民幣297.7百萬元並相應錄得出售收益人民幣28.8百萬元。股東貸款人民幣42.9百萬元預期將於完成轉讓已售出附屬公司餘下17%股權的當地行政程序後於九月底前收取。

## 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。該聯營公司不斷營銷最後一棟「峻林」的住宅單位。其於報告期間的銷售額主要來自中高層單位，與前一期間低層單位的銷售額相比，中高層單位的總建築面積增加近三倍且平均售價增加。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)後，本集團錄得分佔溢利人民幣88.4百萬元(前一期間：虧損人民幣9.7百萬元)。

## 投資物業公平值變動

在本報告期間，中美摩擦以及國外新冠疫情(「疫情」)並沒有好轉，而疫情也在中國有零星死灰復燃，進而馬上受到嚴謹防控。廣州荔灣區也曾在6月爆發疫情，包括停工、人流與交通管治等防疫措施延續近三週，對該區經濟及商業活動構成沉重壓力。天倫鞋業交易中心的出租率因我們於六月向租戶提供小幅租金減免而較前一期間略有改善。我們錄得公平值虧絀人民幣12.0百萬元(前一期間：人民幣19.6百萬元)，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。在中國經濟增長及疫情好轉的情況下，地方居民對住宅單位及賴以維生的商業商舖而非辦公室單位的傳統偏好在三線城市變得更加明顯。

於報告期間，揚州市低迷的商用物業市場未見起色。由於疫情爆發，該市其後於八月封城。總建築面積約2,000平方米(前一期間：1,800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15百萬元(前一期間：人民幣14百萬元)。

就徐州市的徐州智慧產業小鎮而言，我們及時監測及反映當地市場發展及議題。我們錄得總建築面積約11,500平方米(前一期間：13,000平方米)的揚州智慧生活城的認購及合約銷售合共約人民幣113百萬元(前一期間：人民幣111百萬元)，其大部份來自商用單位的銷售額。

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25.0百萬元(前一期間：人民幣125.0百萬元)。

## 融資成本

於報告期間，在各類貸款陸續償還後，融資成本(資本化前)減少至人民幣33.8百萬元(前一期間：人民幣51.3百萬元)。

## 所得稅開支

於報告期間，所得稅開支為人民幣38.2百萬元(前一期間：人民幣14.4百萬元)。其主要由於銷售新天半山產生的收益及毛利增加所致。

## 本公司擁有人應佔期間溢利／(虧損)

由於減值虧損撥備減少、分佔聯營公司業績、出售附屬公司之收益，於報告期間錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣78.8百萬元，而前一期間則錄得虧損人民幣97.7百萬元。

## 前景

二零二一年上半年，經歷了各地市場反彈後，樓市調控密集推出。核心特點是收緊，包括住建部約談、整頓中介、限制二手房定價、限制經營貸、信貸資金用途審查趨嚴、控制土地供應、鼓勵租賃、打擊炒作學區房等等，估計調控政策在下半年繼續從嚴的取向。樓市分化嚴重，一二線大城市有產業和資源稀缺，有人口流入提供支撐力，房價穩中有漲。相反，很多三四線城市則很難有持續支撐房價不斷上漲的因素。

在國內整體經濟增長減慢、疫情不穩定、樓市調控等情況下，本集團及管理層將致力進行庫存去化，包括把控市場推廣進度，實現把新天半山E區巨型別墅於年內推出市場。至於徐州和揚州商業物業項目，銷售團隊繼續尋求突破口，加快項目之辦公單位銷售。並嚴控工程進度，達成年底開始陸續交樓。本集團將同時拓寬融資渠道，以確保有充足資源發展現有項目，並審慎選擇新項目或機遇。

## 流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團總資產約為人民幣4,090.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣4,266.7百萬元)，由權益總額及總負債分別約人民幣1,623.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,597.6百萬元)及約人民幣2,467.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,669.1百萬元)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。於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約60.3%(二零二零年十二月三十一日：62.6%)。於二零二一年六月三十日，銀行借款及其他借款分別為人民幣298.7百萬元及人民幣369.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣312.9百萬元及人民幣431.6百萬元)。利率的詳情列示於簡明綜合財務報表附註15。

## 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1.20081港元兌人民幣1元及1.20112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

於二零二一年六月三十日，賬面值分別約為人民幣552百萬元及人民幣205.0百萬元的投資物業及持作出售之已竣工物業已作抵押以取得一般銀行融資(二零二零年十二月三十一日：分別約為人民幣563百萬元及人民幣204.6百萬元)。然而，賬面值分別約為人民幣143.1百萬元、人民幣253.8百萬元及人民幣3.4百萬元的發展中物業、持作出售之已竣工物業及現金存款已作抵押以取得其他借款(二零二零年十二月三十一日：分別約為人民幣370.5百萬元、人民幣323.6百萬元及人民幣3.4百萬元)。

## 僱員人數及薪酬

於二零二一年六月三十日，本集團僱用約214名(二零二零年十二月三十一日：216名)僱員，其中約209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17。

## 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二零二一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二零二一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。鑑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二零二一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核數師鄭鄭會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》進行審閱，亦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](http://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，二零二一年八月三十日

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。