

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)

二零二零年中期業績公佈

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」)截至二零二零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

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	114,043	34,885
銷售及服務成本		(48,923)	(27,202)
毛利		65,120	7,683
其他收益	4	3,714	1,607
分銷成本		(6,176)	(4,720)
行政及其他經營開支		(24,463)	(17,619)
分佔一間聯營公司業績		(9,711)	12,232
發展中物業(減值虧損)/減值虧損撥回		(125,000)	2,294
投資物業之公平值變動		(19,646)	1,752
融資成本	5	(31,134)	(10,285)
除稅前虧損	6	(147,296)	(7,056)
所得稅開支	7	(14,415)	(1,185)
期內虧損		<u>(161,711)</u>	<u>(8,241)</u>

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
	附註	
下列人士應佔期內虧損：		
— 本公司擁有人	(97,703)	(4,848)
— 非控股權益	(64,008)	(3,393)
	<u>(161,711)</u>	<u>(8,241)</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	(17)	(70)
期內其他全面虧損	<u>(17)</u>	<u>(70)</u>
期內全面虧損總額	<u>(161,728)</u>	<u>(8,311)</u>
下列人士應佔期內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(97,720)	(4,918)
— 非控股權益	(64,008)	(3,393)
	<u>(161,728)</u>	<u>(8,311)</u>
每股虧損	8	
— 基本及攤薄	<u>(0.949)分</u>	<u>(0.047)分</u>

簡明綜合財政狀況表

		於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業		624,000	643,000
廠房及設備		5,434	3,344
使用權資產		2,387	3,183
於一間聯營公司之權益		302,650	312,022
預付款項、按金及其他應收款項	10	–	20,000
已抵押存款		3,386	1,190
遞延稅項資產		39,861	39,634
		<u>977,718</u>	<u>1,022,373</u>
流動資產			
發展中物業		1,813,763	1,689,931
持作出售之已竣工物業		932,981	975,195
應收賬款	9	6,469	6,282
預付款項、按金及其他應收款項	10	141,348	95,557
透過損益按公平值列賬之金融資產		12,150	–
合約成本		661	608
可退回稅項		35,870	37,842
已抵押按金		–	3,000
現金及現金等價物		255,809	194,569
		<u>3,199,051</u>	<u>3,002,984</u>
流動負債			
應付賬款	11	539,865	455,738
應計費用及其他應付款項	12	155,199	157,974
合約負債		371,595	228,141
租賃負債		1,698	1,567
稅項撥備		320,893	309,788
借款	13	173,839	435,045
		<u>1,563,089</u>	<u>1,588,253</u>
流動資產淨值		<u>1,635,962</u>	<u>1,414,731</u>
總資產減流動負債		<u>2,613,680</u>	<u>2,437,104</u>

簡明綜合財政狀況表(續)

	附註	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借款	13	788,771	423,042
遞延稅項負債		197,672	204,203
租賃負債		942	1,836
		<u>987,385</u>	<u>629,081</u>
資產淨值		<u>1,626,295</u>	<u>1,808,023</u>
權益			
股本	14	37,628	37,628
儲備		1,712,737	1,810,457
		<u>1,750,365</u>	<u>1,848,085</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,750,365</u>	<u>1,848,085</u>
非控股權益		<u>(124,070)</u>	<u>(40,062)</u>
權益總額		<u>1,626,295</u>	<u>1,808,023</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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，截至二零二零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二零一九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二零二零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：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號	新冠病毒相關租金減免

除下文所述者外，於當前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表現及狀況及／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 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重大的定義」之影響

該等修訂就重大提供新的定義，列明「倘遺漏、錯述或模糊不清的有關資料合理預期或會影響一般用途財務報表之主要使用者按該等財務報表（其提供某一特定申報實體的財務資料）作出之決定，則有關資料屬重大。」該等修訂亦澄清，於財務資料的整體文義中，重大性視乎資料（個別或與其他資料結合使用）之性質或重要性。

應用該等修訂的呈列及披露之變動（如有）將於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內反映。

3. 分部資料

執行董事已確定本集團之三個(二零一九年：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；
- (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>(161,711)</u>

截至二零一九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>20,477</u>	<u>9,191</u>	<u>5,217</u>	<u>34,885</u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u>(3,150)</u>	<u>8,282</u>	<u>1,009</u>	<u>6,141</u>
分佔一間聯營公司業績				12,232
融資成本				(10,285)
所得稅開支				(1,185)
未分配開支				(16,751)
未分配收入				<u>1,607</u>
期內虧損				<u>(8,241)</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
	102,886	—	4,906	107,792
其他來源收益				
租金收入	—	6,251	—	6,251
合計	102,886	6,251	4,906	114,043

本集團來自外界客戶之全部收益均來自中國內地。

截至二零一九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	20,477	—	—	20,477
隨時間	—	—	5,217	5,217
	20,477	—	5,217	25,694
其他來源收益				
租金收入	—	9,191	—	9,191
合計	20,477	9,191	5,217	34,885

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：

於二零二零年六月三十日(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>3,071,718</u>	<u>630,987</u>	<u>3,773</u>	<u>3,706,478</u>
可報告分部負債	<u>1,436,610</u>	<u>465,257</u>	<u>1,254</u>	<u>1,903,121</u>

於二零一九年十二月三十一日(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>2,830,886</u>	<u>672,863</u>	<u>7,788</u>	<u>3,511,537</u>
可報告分部負債	<u>1,117,914</u>	<u>451,230</u>	<u>1,382</u>	<u>1,570,526</u>

4. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	679	240
其他	<u>3,035</u>	<u>1,367</u>
合計	<u>3,714</u>	<u>1,607</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借貸之利息	14,347	4,058
租賃負債之利息	161	192
其他無擔保貸款之利息	6,829	6,035
其他有擔保貸款之利息	29,981	16,683
減：資本化為發展中物業之金額	<u>(20,184)</u>	<u>(16,683)</u>
	<u>31,134</u>	<u>10,285</u>

6. 除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	42,224	19,070
物業投資成本	1,375	1,670
物業管理服務成本	4,087	4,049
稅項及其他徵費	1,237	2,413
廠房及設備折舊	928	692
使用權資產折舊	796	795
就土地及樓宇之租賃支出：		
－短期租賃	250	743
預期信貸虧損之撥備	70	－
投資物業租金收入減直接開支	(4,876)	(7,521)

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國－企業所得稅		
－期內稅項	4,760	－
中國－土地增值稅		
－期內稅項	16,419	1,521
	21,179	1,521
遞延稅項		
－期內計入	(6,764)	(336)
所得稅開支總額	14,415	1,185

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的溢利將繼續沿用16.5%的單一稅率徵稅。

本公司董事認為執行利得稅兩級制所涉金額在簡明綜合財務報表中並不重大。香港利得稅乃根據兩個中期期間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%（二零一九年：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%（二零一九年：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。於二零二零年六月三十日，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。

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97,703,000元（二零一九年：人民幣4,848,000元）及已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股（二零一九年：10,293,136,554股）計算。

每股攤薄虧損

於截至二零二零年及二零一九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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	6,778	6,521
減：預期信貸虧損之撥備	(309)	(239)
應收賬款－淨值	<u>6,469</u>	<u>6,282</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。

於期末日期，全數應收賬款已抵押以取得銀行貸款融資。

扣除預期信貸虧損撥備的應收賬款按相關租約條款或物業買賣協議條款之賬齡分析如下：

	於	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	5,173	5,979
91至180日	787	129
181至365日	509	174
	<u>6,469</u>	<u>6,282</u>

10. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收一間附屬公司非控股股東的款項(附註(a))	-	20,000
預付增值稅	30,383	26,437
其他應收款項、預付款項及按金(附註(b))	110,965	69,120
	<u>141,348</u>	<u>115,557</u>
減：非即期部分	-	(20,000)
	<u>141,348</u>	<u>95,557</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) 為於二零一一年十一月提供予一名非控股股東的借款，以認購非全資附屬公司雲南新天文化旅遊發展有限公司40%已註冊資本。於本期間，非控股股東放棄其於有關資本之所有權利及責任，作為悉數償付其應付本集團之款項。
- (b) 主要包括預付建築成本、住宅維修基金、租金及雜項按金。於二零二零年六月三十日，就銷售發展中物業自客戶收取墊款人民幣70,616,000元(二零一九年：人民幣48,609,000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。

11. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	536,863	453,857
91至180日	1,336	498
超過180日	1,666	1,383
	<u>539,865</u>	<u>455,738</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	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	12,793	12,558
稅項及其他徵費	2,923	6,412
應付一間聯營公司款項	112,374	112,374
應付一名本公司董事款項	976	5,635
其他應付款項及應計費用(附註)	26,133	20,995
	<u>155,199</u>	<u>157,974</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。

13. 借款

	於	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	25,557	29,285
— 一年後但兩年內	27,317	36,428
— 兩年後但五年內	159,998	193,795
— 五年後	112,856	73,819
應償還之其他有抵押貸款 (附註(b))		
— 一年內	—	300,000
— 一年後但兩年內	338,600	119,000
— 兩年後但五年內	150,000	—
應償還之其他無抵押貸款 (附註(c))		
— 一年內	148,282	105,760
借款總額	962,610	858,087
減：於流動負債項下列示一年內到期之款項	(173,839)	(435,045)
於非流動負債項下列示之金額	<u>788,771</u>	<u>423,042</u>

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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，須於一年至十年內償還及按中國人民銀行五年貸款基準利率乘以70.60%至110.60% (二零一九年：乘以63.27%至110.60%) 或加0.55%之浮動利率計息。利息每年重定。

於二零二零年六月三十日，有關本集團銀行貸款之實際利率 (亦相等於合約利率) 為5.2%至8.1% (二零一九年：8%) 並以投資物業、持作出售之已竣工物業、發展中物業及應收賬款作抵押。此外，銀行借款人民幣325,728,000元 (二零一九年：人民幣149,970,000元) 亦由關聯人士之個人擔保作抵押。

- (b) 於二零二零年六月三十日，有關本集團其他有抵押借款人民幣488,600,000元 (二零一九年：人民幣419,000,000元) 之實際利率釐定為9.5%至11.8% (二零一九年：9.5%至11%)。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以及關聯人士之個人及公司擔保作抵押。

- (c) 於二零二零年六月三十日，有關本集團其他無抵押借款人民幣128,704,000元 (二零一九年：人民幣105,760,000元) 之實際利率為11% (二零一九年：11%) 及須於要求時償還。餘下金額為無抵押、無息及無還款期限。

14. 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：		
於二零一九年一月一日、二零一九年六月三十日、 二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日	<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：		
於二零一九年一月一日、 二零一九年六月三十日、 二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日	<u>10,293,136,554</u>	<u>41,173</u>
		<u>37,628</u>

15. 資本承擔

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	142,842	22,842
向一間聯營公司注資	26,249	26,249
發展中物業建築成本	<u>871,542</u>	<u>629,433</u>
	<u>1,040,633</u>	<u>678,524</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

截至二零二零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114.0百萬元及人民幣65.1百萬元，而截至二零一九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34.9百萬元及人民幣7.7百萬元。

於報告期間，收益人民幣102.2百萬元(前一期間：人民幣17.1百萬元)乃錄自交付總建築面積約500平方米(「平方米」)(前一期間：600平方米)之新天半山住宅單位以及銷售總建築面積約2,200平方米之南湖山莊第一期別墅(前一期間：無)。

於新冠病毒疫情爆發(「疫情」)後，新天半山之低密度社區自市場吸引更多關注。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130百萬元，總建築面積約為1,700平方米。

於報告期間，出售其他持作出售物業(包括停車位)之收益為人民幣0.6百萬元(前一期間：人民幣3.4百萬元)。

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減少至人民幣7.7百萬元(前一期間：人民幣10.2百萬元)，乃由於較高的空置率及授予租戶的短期租金減免所致。

錄自本集團其他物業產生的物業管理費及租金收入合共為人民幣3.5百萬元(前一期間：人民幣4.2百萬元)。

經計及前收購事項的成本、後續開發成本、新天半山及南湖山莊第一期別墅的減值虧損撥備淨額及較高的毛利後，毛利及整體毛利率分別增加至人民幣65.1百萬元及57.1%(前一期間：人民幣7.7百萬元及毛利率22.0%)。

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6.2百萬元(前一期間：人民幣4.7百萬元)以推廣我們的物流項目。本集團審慎控制行政開支。行政及其他開支自前一期間的人民幣17.6百萬元增加至報告期間的人民幣24.5百萬元，乃主要涉及新借款的支出及費用所致。

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。於報告期間，收益主要來自銷售第七棟「峻林」的住宅單位。經計及聯營公司的各稅項之撥備不足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，本集團錄得分佔虧損人民幣9.7百萬元(前一期間：溢利人民幣12.2百萬元)。

投資物業之公平值變動

疫情及中美貿易摩擦已為製鞋業帶來更多挑戰。鑒於天倫鞋業交易中心出租率下降及授予租戶的短期減免以及廣州租金市場整體疲弱，經參考本公司獨立物業估值師的重新估值後，天倫鞋業交易中心及上譽花園的商用單位分別錄得公平值虧絀人民幣18.6百萬元及人民幣1.0百萬元。

發展中物業減值虧損

儘管商用物業於二零一九年末的市場氛圍偏淡，我們仍開始預售揚州及徐州的物流項目以盡早回籠資金。疫情及美國與中國間進一步衝突嚴重影響商用物業的需求及投資氛圍，對國內二線及三線城市的影響尤為顯著。

於報告期間，我們致力調整地方營銷策略，並為揚州智慧生活城的商用單位尋求突破。然而，即使於疫情後，當地商用物業市場仍維持淡靜並缺乏上升動力。於報告期間，錄得認購及合約銷售合共約為人民幣14百萬元，總建築面積約為1,800平方米。

隨著當地政府推出若干新發展計劃以及徐州市內地鐵通車，快速推動了徐州智慧產業小鎮所在區域的投資氛圍。為了把握機遇達到更快的現金回籠，我們採用以價換量的營銷策略。於報告期間，錄得認購及合約銷售合共約為人民幣111百萬元，總建築面積約為13,000平方米。鑒於庫存去化的步調，我們亦加速項目的建設進度。

經考慮目前以價換量的銷售記錄、重新評估發展進度之工程量、未來銷售策略以及我們參考獨立物業估值師的估值後，已對上述的發展中物流項目作出減值虧損撥備合共人民幣125.0百萬元。

融資成本

於報告期間，融資成本(資本化前)增加至人民幣51.3百萬元(前一期間：人民幣27.0百萬元)。於報告期間已籌得新借款，為本集團物流項目的建築成本以及替代舊借款提供資金。

所得稅開支

於報告期間，所得稅開支為人民幣14.4百萬元(前一期間：人民幣1.2百萬元)。其主要由於銷售新天半山及南湖山莊第一期別墅產生的收益增加及較高的毛利所致。

本公司擁有人應佔期內虧損

由於作出物業組合減值虧損撥備及其不利公平值變動，報告期間錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣97.7百萬元(前一期間：人民幣4.8百萬元)。

前景

由於疫情爆發、中美摩擦加劇及逆全球化的紛爭，商業環境面臨比以往更多的挑戰及不確定性因素。由於我國防疫措施見效，經濟於本年第二季度逐漸復甦，不同區域及城市復甦程度不一。市場表現大幅分化。

於後疫情之國內，政府仍堅持住房不炒的立場。同時國民的生活、消費及文化持續轉變，可能會對不同行業的發展造成影響。儘管如此，民眾對有品質生活的追求仍舊不變，我們於廣州的旗艦項目新天半山，通過巧妙的組合方式，與山、與自然形成了一個寧靜的環境，為民眾的最佳選擇之一。於下半年，於探索新客戶及促成B區別墅的銷售成交之際，將啟動E區巨無霸別墅的外牆、步道及花園的工程。

就揚州智慧生活城而言，疫情後A區樓宇的主體結構之建設已復工。B區的開發仍在規劃階段並視乎A區的預售進度而定。同時，我們於揚州第二個項目，即蘇中智慧農業產業示範城，其C區建設已於本年第二季度動工，而A及B區的開發處於初步階段。就徐州智慧產業小鎮而言，D至G區樓宇的結構工程已幾近完成，其臨街之B區及C區的建設及營銷計劃的制定皆於進行中。整體而言，我們的物流項目所在的當地市場氛圍及發展不如我們購入相關地塊時活絡。本集團或會調整其合作方式並將考慮不同定價彈性以平衡該等項目的盈利能力及現金流量。

本集團將拓寬融資渠道，合理分配我們的資源並持續探索機遇以進一步支持未來增長，為股東及投資者帶來穩定及長期的回報。

流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團總資產約為人民幣4,176.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,025.4百萬元)，由權益總額及總負債分別約人民幣1,750.4百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,848.1百萬元)及約人民幣2,550.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,217.3百萬元)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。於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約61.1%(二零一九年十二月三十一日：55.1%)。於二零二零年六月三十日，銀行借款及其他借款分別為人民幣325.7百萬元及人民幣636.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣333.3百萬元及人民幣524.8百萬元)。利率的詳情列示於簡明綜合財務報表附註13。

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1.10019港元兌人民幣1元及1.09456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

於二零二零年六月三十日，賬面值分別約為人民幣589百萬元、人民幣164百萬元、人民幣187百萬元及人民幣6百萬元的投資物業、發展中物業、持作出售之已竣工物業及應收賬款已作抵押以取得一般銀行融資(二零一九年十二月三十一日：人民幣607百萬元、零、人民幣187百萬元、零)。然而，賬面值分別約為人民幣109百萬元、人民幣296百萬元及人民幣3百萬元的發展中物業、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(二零一九年十二月三十一日：人民幣538百萬元、人民幣268百萬元、人民幣4百萬元)。

僱員人數及薪酬

於二零二零年六月三十日，本集團僱用約232名(二零一九年十二月三十一日：213名)僱員，其中約229名駐中國內地及3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二零二零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二零二零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二零二零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）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，二零二零年八月三十一日

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。