

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)

二零二五年全年業績公佈

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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

財務業績

二零二五年，本集團錄得綜合收益及毛利分別約為人民幣241.8百萬元(二零二四年：人民幣284.6百萬元)及人民幣8.9百萬元(二零二四年：人民幣54.8百萬元)。本年度收益主要來源於《新天半山》B區別墅，以及《徐州智慧產業小鎮》尾貨單位的銷售結轉。受房地產市場整體進一步下行影響，本集團物業組合之公允價值下跌，加之計提減值準備共計人民幣124.9百萬元(二零二四年：人民幣121.2百萬元)，二零二五年本公司擁有人應佔虧損擴大至約人民幣195.8百萬元(二零二四年：人民幣138.5百萬元)。

* 僅供識別

經營回顧及展望

二零二五年，全球多極化進程加速，地緣衝突與博弈持續，貿易保護主義抬頭導致全球供應鏈面臨重構，世界經濟增長動能受限。在此背景下，中國經濟憑藉「綠色外貿」(如電動車、鋰電等)維持平穩運行，但內需與民間投資仍處於修復期。房地產市場隨產業轉型進入結構性調整期，正逐步構建以「居住本質」為核心的平穩健康發展模式。

新天半山

二零二五年廣州豪宅市場深度分化。白雲區高端板塊雖具山水稀缺性，但作為非核心商務區，在整體需求疲弱下價格去化承壓。為保障項目資金回籠穩定，本集團為廣州旗艦項目《新天半山》採取更為靈活的定價與營銷策略。年內，項目銷售聚焦於B區《半山墅》餘貨，錄得銷售收入約人民幣68.1百萬元(二零二四年：人民幣184.6百萬元)，對應建築面積約1,300平方米(二零二四年：3,100平方米)。截至二零二五年底，約人民幣24.0百萬元已合約認購待來年結轉確認收入。展望二零二六年，隨着廣州豪宅市場首季呈現築底企穩跡象，集團將加速B區餘貨去化；同時，針對E區《山頂道》頂豪別墅，將根據市場修復進度適時制定銷售策略促銷。

物流商業地產項目

在長三角二、三線城市房地產市場處於深度去庫存與價格調整的背景下，本集團位處徐州市雲龍區之《徐州智慧產業小鎮》表現穩健。本年度，錄得建築面積約25,600平方米之商辦銷售收入約人民幣146.4百萬元(二零二四年：5,400平方米及人民幣54.3百萬元)。業績顯著增長主要歸因於前期認購單位的持續交付，以及年內成功完成兩筆分別約人民幣91.0百萬元及人民幣32.0百萬元(含增值稅)之大宗物業成交。截至二零二五年底，該項目仍有約人民幣167.0百萬元之合約認購待結轉收入。展望二零二六年，集團將在持續推進已認購單位交付的同時，致力於實現項目餘下單位之全數去化。

至於位處揚州市廣陵區之《揚州智慧生活城》，受當地供過於求、項目業態定位及前期外部環境影響，已落成之7幢樓宇銷售長期低迷，集團遂暫緩B地塊之開發。為優化資源配置，經與當地政府友好協商，集團已訂約由政府以人民幣81.6百萬元回購B地塊(詳見本集團於二零二五年九月十五日之公告)，錄得虧損約人民幣2.4百萬元。所得款項將用於完成A區餘下5幢大樓之工程(主要為外牆安裝及公區裝修)，以推動項目整體竣工並提升資產價值。截至本公佈日，上述回購款項已全數收齊。展望二零二六年，集團將儘快啟動上述餘下工程，致力於加速現金流回籠。

天倫鞋業交易中心

本集團旗下之《天倫鞋業交易中心》位處廣州荔灣區站西路商圈，為樓高十層之綜合商業及辦公物業。二零二五年，廣州鞋業鞋材批發租賃市場深度承壓，受內需收縮、電商衝擊及產能向海外轉移等因素疊加影響，商戶承租意願下降，物業招商難度加大。本集團通過適時調整租金水平與優化優惠政策，致力於在嚴峻市況下平衡租金回報與出租率穩定。

林和村重建項目

本集團與新鴻基地產合作逾十年之廣州天河區林和村重建項目，其住宅及辦公單位已告售罄。展望二零二六年，本集團將繼續與聯營公司及項目各持份者緊密磋商，以期加速處理餘下數百個車位及銀行存款等資產之分配事宜，優化資金回籠時間。

致謝

最後，本人代表董事會，對全體股東及合作夥伴展現的堅實信心致以由衷謝忱。同時，深切感謝管理層與全體員工的辛勤付出與敬業奉獻，正是這份凝聚力推動集團在挑戰中穩步前行。

主席兼執行董事
張高濱

中國香港
二零二六年三月三十日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	3	241,801	284,573
銷售及服務成本		<u>(232,919)</u>	<u>(229,777)</u>
毛利		8,882	54,796
其他收益	4	6,815	9,324
分銷成本		(6,443)	(8,272)
行政及其他經營開支		(42,397)	(62,580)
出售發展中物業之虧損		(2,448)	–
投資物業之公平值變動		(55,116)	(51,700)
發展中物業減值虧損		(17,581)	(48,255)
持作出售之已竣工物業之減值虧損		(52,257)	(21,206)
貿易應收賬款預期信貸虧損		–	(967)
分佔一間聯營公司業績		1,299	(5,275)
融資成本	5	<u>(1,635)</u>	<u>(4,238)</u>
除稅前虧損	6	(160,881)	(138,373)
所得稅開支	7	<u>(34,921)</u>	<u>(142)</u>
年度虧損		<u><u>(195,802)</u></u>	<u><u>(138,515)</u></u>
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(195,802)	(138,515)
非控股權益		<u>–</u>	<u>–</u>
		<u><u>(195,802)</u></u>	<u><u>(138,515)</u></u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年度其他全面收入			
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>2,244</u>	<u>925</u>
年度其他全面收入		<u>2,244</u>	<u>925</u>
年度全面虧損總額		<u>(193,558)</u>	<u>(137,590)</u>
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		<u>(193,558)</u>	<u>(137,590)</u>
非控股權益		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>(193,558)</u>	<u>(137,590)</u>
		人民幣	人民幣
每股虧損	8		
基本及攤薄		<u>(38.0)分</u>	<u>(26.9)分</u>

綜合財政狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		393,284	448,400
廠房及設備		5,922	8,318
使用權資產		3,920	–
無形資產		2,730	3,120
於一間聯營公司之權益		135,753	134,450
		<u>541,609</u>	<u>594,288</u>
流動資產			
發展中物業		229,013	345,517
持作出售之已竣工物業		1,262,697	1,537,382
應收賬款	9	3,782	2,301
預付款項、按金及其他應收賬款	10	106,711	49,938
可退回稅項		17,268	17,222
受限制銀行存款		5,327	28,100
現金及現金等價物		60,395	122,604
		<u>1,685,193</u>	<u>2,103,064</u>
流動負債			
應付賬款	11	115,324	254,776
應計費用及其他應付款項	12	49,064	51,421
合約負債	13	192,742	348,497
租賃負債		1,951	–
稅項撥備		418,782	389,104
		<u>777,863</u>	<u>1,043,798</u>
流動資產淨值		<u>907,330</u>	<u>1,059,266</u>
總資產減流動負債		<u>1,448,939</u>	<u>1,653,554</u>

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
附註		
非流動負債		
租賃負債	2,039	–
借款	33,256	33,256
遞延稅項負債	109,131	122,227
	<u>144,426</u>	<u>155,483</u>
資產淨值	<u><u>1,304,513</u></u>	<u><u>1,498,071</u></u>
權益		
股本	4,703	4,703
儲備	1,299,610	1,493,168
本公司擁有人應佔權益	<u>1,304,313</u>	<u>1,497,871</u>
非控股權益	<u>200</u>	<u>200</u>
權益總額	<u><u>1,304,513</u></u>	<u><u>1,498,071</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二五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」)頒佈之香港財務報告準則會計準則、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會計準則

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」)頒佈於二零二五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會計準則，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

本年度應用新增及經修訂香港財務報告準則會計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會計準則

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會計準則：

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之修訂 ²
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	涉及自然依賴型電力之合約 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	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或 注入 ¹
香港財務報告準則會計準則之 修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進—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
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通脹經濟下的列報貨幣 ³

¹ 於待定日期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會計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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	215,503	259,026
物業管理費	10,794	12,042
	<u>226,297</u>	<u>271,068</u>
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	15,504	13,505
	<u>15,504</u>	<u>13,505</u>
總計	<u>241,801</u>	<u>284,573</u>

(b) 分部報告

本集團設立三個(二零二四年：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：

截至二零二五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>215,503</u>	<u>15,504</u>	<u>10,794</u>	<u>241,801</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	215,503	-	-	215,503
隨時間	-	-	10,794	10,794
其他來源收益				
租金收入	<u>-</u>	<u>15,504</u>	<u>-</u>	<u>15,504</u>
總計	<u>215,503</u>	<u>15,504</u>	<u>10,794</u>	<u>241,801</u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u>(87,219)</u>	<u>(42,232)</u>	<u>1,121</u>	<u>(128,330)</u>
分佔一間聯營公司業績				1,299
融資成本				(1,635)
所得稅開支				(34,921)
未分配開支				(33,800)
未分配收入				<u>1,585</u>
年度虧損				<u>(195,802)</u>
可報告分部資產	1,635,989	404,436	2,089	2,042,514
公司資產				<u>184,288</u>
集團資產				<u>2,226,802</u>
可報告分部負債	336,997	42,642	2,995	382,634
公司負債				<u>539,655</u>
集團負債				<u>922,289</u>

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	259,026	13,505	12,042	284,573
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	-	13,505	-	13,505
總計	259,026	13,505	12,042	284,573
可報告分部(虧損)/溢利	(39,371)	(41,678)	3,188	(77,861)
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				4,564
年度虧損				(138,515)
可報告分部資產	2,040,460	458,737	2,743	2,501,940
公司資產				195,412
集團資產				2,697,352
可報告分部負債	633,168	41,873	1,797	676,838
公司負債				522,443
集團負債				1,199,281

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。為達致經調整虧損，本集團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。

截至二零二五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	7,300	-	-	-	7,300
折舊及攤銷	(4,600)	-	-	(469)	(5,069)
投資物業公平值變動	-	(55,116)	-	-	(55,116)
發展中物業及持作出售之已竣工物業減值虧損	(69,838)	-	-	-	(69,838)
出售發展中物業之虧損	(2,448)	-	-	-	(2,448)

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)

物業發展分部的三(二零二四年：四)名客戶個別貢獻本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度總收益超過10%。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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
客戶E	83,656	-
客戶F	30,101	-
客戶G	30,000	-

本集團來自外界客戶之全部收益均來自中國。

本集團之非流動資產分為以下地區：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
香港(業務所在地)(附註)	154	643
中國內地	541,455	593,645
	<u>541,609</u>	<u>594,288</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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	531	2,254
給予一間聯營公司貸款之利息收入	28	28
來自一間聯營公司之管理費收入	8	8
物業抵應付建築成本之收益	5,230	4,760
其他	1,018	2,274
	<u>6,815</u>	<u>9,324</u>

5. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
有擔保銀行貸款之利息	1,436	4,122
租賃負債之利息	199	116
	<u>1,635</u>	<u>4,238</u>

6. 除稅前虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：		
無形資產攤銷	390	390
已售物業成本	217,985	216,689
物業管理服務成本	9,666	8,849
應收賬款之預期信貸虧損	-	967
稅項及其他徵費	3,812	4,937
廠房及設備折舊(附註(a))	2,719	4,453
使用權資產折舊(附註(a))	1,960	1,755
核數師酬金		
— 審計服務	784	784
— 非審計服務	277	184
發展中物業之減值虧損	17,581	48,255
持作出售之已竣工物業之減值虧損	52,257	21,206
投資物業租金收入減直接開支(附註(b))	(12,909)	(11,074)
	<u> </u>	<u> </u>

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約人民幣4,679,000元(二零二四年：人民幣6,208,000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2,595,000元(二零二四年：人民幣2,431,000元)。

7. 所得稅開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項(抵免)／開支		
中國－企業所得稅		
－本年度稅項(抵免)／開支	(719)	12,789
－過往年度(超額撥備)／撥備不足	(159)	42
	<u>(878)</u>	<u>12,831</u>
中國－土地增值稅		
－本年度	45,816	4,467
	<u>45,816</u>	<u>4,467</u>
中國－預扣稅		
－本年度	3,068	3,717
	<u>3,068</u>	<u>3,717</u>
遞延稅項		
－本年度抵免	(13,085)	(20,873)
	<u>(13,085)</u>	<u>(20,873)</u>
所得稅開支總額	<u>34,921</u>	<u>142</u>

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%（二零二四年：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%（二零二四年：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195,802,000元（二零二四年：人民幣138,515,000元）及年內已發行普通股之加權平均數514,656,827股（二零二四年：514,656,827股）計算。

每股攤薄虧損

截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款		
－來自物業投資	3,836	2,355
減：預期信貸虧損撥備	(54)	(54)
	<u>3,782</u>	<u>2,301</u>
應收賬款－淨值	<u>3,782</u>	<u>2,301</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。

於二零二四年及二零二五年十二月三十一日，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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年初	54	54
已確認減值虧損	-	967
撇銷金額	-	(967)
	<u>54</u>	<u>(967)</u>
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。於二零二五年十二月三十一日，概無應收賬款(二零二四年：人民幣967,000元)被個別認定為出現減值。二零二四年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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至90日	<u>3,782</u>	<u>2,301</u>

由於客戶基礎龐大且互無關連，因此集中信貸風險有限。

於二零二四年及二零二五年十二月三十一日，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。

於二零二四年及二零二五年十二月三十一日，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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
預付增值稅	22,990	29,935
出售發展中物業之應收款項(附註(a))	65,281	-
其他應收賬款、預付款項及按金(附註(b))	<u>18,440</u>	<u>20,003</u>
	<u>106,711</u>	<u>49,938</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) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，金額為人民幣84,049,000元的發展中物業予以出售，現價代價為人民幣81,601,000元，當中人民幣65,281,000元於本年度末為應收款項，且其後已於二零二六年二月十四日結付。出售之詳情於本公司日期為二零二五年九月十五日的公告披露。
- (b) 主要包括預付建築成本、住宅維修基金、租金及雜項按金。於二零二五年十二月三十一日，就銷售發展中物業自客戶收取墊款約人民幣2,474,000元(二零二四年：人民幣6,000,000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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至90日	96,216	228,530
91至180日	-	-
181至365日	10,000	23,604
超過365日	9,108	2,642
	<u>115,324</u>	<u>254,776</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。

於二零二五年十二月三十一日，有關結餘包括正在進行訴訟案件的潛在申索金額人民幣2,680,000元(二零二四年：人民幣49,175,000元)。

12. 應計費用及其他應付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
租戶預付之租金及其他按金	10,443	10,235
稅項及其他徵費	1,397	1,275
應付本公司一名董事款項	604	708
應計延遲交付賠償金	21,597	26,005
其他(附註)	15,029	13,198
	<u>49,064</u>	<u>51,421</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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
客戶預付款(有關物業發展分部)	<u>192,742</u>	<u>348,497</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。

合約負債變動

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一月一日結餘	348,497	369,896
合約負債由於本年度確認期初計入的合約負債為收益而減少	(143,260)	(110,645)
合約負債由於收取與銷售有關而於本年度尚未確認的銷售按金而增加	16,529	89,246
合約負債由於退還與物業銷售有關的銷售按金而減少	<u>(29,024)</u>	<u>-</u>
十二月三十一日結餘	<u>192,742</u>	<u>348,497</u>

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

截至二零二五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241.8百萬元及人民幣8.9百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的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。

年內，就交付廣州新天半山及徐州林安智慧產業園所售總建築面積分別約1,300平方米(「平方米」)及25,600平方米(二零二四年：3,100平方米及5,400平方米)的物業分別確認收益人民幣68.1百萬元及人民幣146.4百萬元(二零二四年：人民幣183.7百萬元及人民幣54.3百萬元)。並無就揚州智慧生活城錄得收益(二零二四年：人民幣1.4百萬元)，及銷售其他物業亦錄得人民幣1.0百萬元(二零二四年：人民幣19.7百萬元)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14.7百萬元(二零二四年：人民幣12.4百萬元)及人民幣3.3百萬元(二零二四年：人民幣3.9百萬元)。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8.3百萬元(二零二四年：人民幣9.2百萬元)。

本集團提高折扣及大宗銷售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8.9百萬元，毛利率為3.7%(而二零二四年的毛利為人民幣54.8百萬元，毛利率為19.3%)。

分銷成本、行政及其他經營開支

年內錄得分銷成本、行政及其他經營開支合共人民幣48.8百萬元(二零二四年：人民幣71.9百萬元)。

於房地產市場調整週期內，本集團維持審慎的成本控制。分銷成本由人民幣8.3百萬元減至人民幣6.4百萬元。行政及其他經營開支由人民幣63.6百萬元(包括一次性開支人民幣19.2百萬元)減至人民幣42.4百萬元。

分估一間聯營公司業績

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。所有商業及住宅單位已於過去數年售出及交付。年內就停車位銷售及租賃錄得微薄收入。二零二五年本集團應佔該聯營公司溢利為人民幣1.3百萬元（二零二四年：虧損人民幣5.3百萬元）。

投資物業之公平值變動及物業組合減值虧損撥備

二零二五年，中國房地產市場仍處於調整階段，儘管政府加大刺激力度，但房價持續低迷、成交量不斷萎縮。雖然一線城市顯現出一定韌性，低線城市仍面臨高空置率及購房者信心不足的困境。經參考獨立估值師進行的估值以及本集團物業組合近期銷售及租賃記錄後，本集團錄得公平值虧絀人民幣55.1百萬元（二零二四年：人民幣51.7百萬元），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B區餘下單位分別計提減值虧損撥備人民幣30.2百萬元（二零二四年：人民幣52.1百萬元）及人民幣39.6百萬元（二零二四年：人民幣17.4百萬元）。

融資成本

由於二零二五年提前償還若干借款，融資成本減少至人民幣1.6百萬元（二零二四年：人民幣4.2百萬元）。

所得稅開支

本集團錄得所得稅支出人民幣34.9百萬元，而去年則為人民幣0.1百萬元。儘管盈利下降產生中國企業所得稅稅項抵免人民幣0.8百萬元（二零二四年：開支人民幣12.8百萬元），中國土地增值稅開支由人民幣4.5百萬元增至人民幣45.8百萬元，主要參考年內稅務結算的結果。遞延所得稅抵免減少至人民幣13.1百萬元（二零二四年：人民幣20.9百萬元）。

本公司擁有人應佔年度虧損

儘管本集團物業組合的公平值虧絀及減值虧損撥備總額與去年持平，收益減少、毛利率下降及所得稅開支增加導致本公司擁有人應佔虧損擴大至人民幣195.8百萬元（二零二四年：人民幣138.5百萬元）。

前景

二零二六年，中國房地產市場仍將處於觸底回升階段且分化顯著。核心城市有望因政策寬鬆而出現小幅反彈，而低線城市則將持續推進庫存消化。為維持現金流與財務穩健，本集團將著力提升物業組合銷售情況。

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣2,226.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,697.4百萬元)，由權益總額及負債總額分別約人民幣1,304.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,498.1百萬元)及約人民幣922.3百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,199.3百萬元)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。於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約41.4%(二零二四年十二月三十一日：49.5%)。於二零二五年十二月三十一日，銀行借款為人民幣33.3百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣33.3百萬元)，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。截至二零二五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1.09264港元兌人民幣1元及1.10715港元兌人民幣1元。本集團並無實施對沖措施。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，投資物業人民幣369.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣415.0百萬元)已作抵押以取得一般銀行融資。

資本承擔及或然負債

有關截至二零二五年十二月三十一日資本承擔及或然負債之詳情將載於年度報告的綜合財務報表。

期後事項

於二零二五年十二月三十一日之後及直至本公告日期，並無發生影響本集團的重大事項。

僱員人數及薪酬

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用143名員工(二零二四年十二月三十一日：147名)，其中約141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。

股息

董事會不建議就截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度派付任何股息。

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。

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。於二零二五年，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二零二四年年度業績及二零二五年中期業績；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二零二五年止年度的年度業績。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，就二零二五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0.3百萬元。

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(執業會計師)已就本集團初步公佈中截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財政狀況表、綜合損益及其他全面收入報表及相關附註所列數字，與本集團該年度草案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二零二五年年報

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二零二五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
新地產集團有限公司
主席兼執行董事
張高濱

中國香港
二零二六年三月三十日

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，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。