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)

二零二三年中期業績公佈

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」)截至二零二三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 二零二三年 *人民幣千元* **(未經審核)**	 二零二二年 *人民幣千元* (未經審核)
收益	3	**413,234**	136,992
銷售及服務成本		**(326,715)**	(83,067)
毛利		**86,519**	53,925
其他收益	4	**1,690**	5,132
分銷成本		**(6,925)**	(3,273)
行政及其他經營開支		**(19,229)**	(37,452)
分佔一間聯營公司業績		**344**	(5,051)
發展中物業減值虧損		**(15,165)**	(34,080)
持作出售之已竣工物業減值虧損		**(17,602)**	–
應收賬款預期信貸虧損淨撥回		**39**	18
投資物業之公平值變動		**(27,149)**	(30,445)
金融資產之公平值變動		**–**	1,080
融資成本	5	**(20,388)**	(18,085)
除税前虧損	6	**(17,866)**	(68,231)
所得税開支	7	**(21,126)**	(19,452)
期內虧損		**(38,992)**	(87,683)

* *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 二零二三年 **人民幣千元** **(未經審核)**	 二零二二年 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		**(38,992)**	(87,683)
非控股權益		**–**	–
		(38,992)	(87,683)
其他全面(虧損)╱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兑差額		**(422)**	96
期內其他全面(虧損)╱收入		**(422)**	96
期內全面虧損總額		**(39,414)**	(87,587)
下列人士應佔期內全面虧損總額:			
本公司擁有人		**(39,414)**	(87,587)
非控股權益		**–**	–
		(39,414)	(87,587)
每股虧損			
基本及攤薄	8	**(0.379)分**	(0.852)分

簡明綜合財政狀況表

	附註	於 **二零二三年六月三十日** **人民幣千元** **(未經審核)**	 二零二二年十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		**527,700**	552,700
廠房及設備		**7,604**	7,818
俱樂部會藉		**3,900**	–
使用權資產		**2,632**	3,509
於一間聯營公司之權益		**346,603**	346,135
預付款項、按金及其他應收款項	10	**354**	354
遞延稅項資產		**–**	1,116
		888,793	911,632
流動資產			
發展中物業		**478,202**	523,054
持作出售之已竣工物業		**2,064,758**	2,352,041
應收賬款	9	**2,032**	2,609
預付款項、按金及其他應收款項	10	**133,096**	133,483
可退回稅項		**26,504**	30,934
現金及現金等價物		**76,201**	76,860
		2,780,793	3,118,981

簡明綜合財政狀況表(續)

	附註	於 二零二三年 六月三十日 **人民幣千元** **(未經審核)**	 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款	11	**473,297**	518,579
應計費用及其他應付款項	12	**105,524**	100,984
合約負債		**667,345**	765,802
租賃負債		**1,873**	1,729
稅項撥備		**386,680**	372,728
借款	13	**39,680**	91,360
		1,674,399	1,851,182
流動資產淨值		**1,106,394**	1,267,799
總資產減流動負債		**1,995,187**	2,179,431
非流動負債			
租賃負債		**1,038**	2,024
借款	13	**211,976**	347,096
遞延稅項負債		**151,451**	160,175
		364,465	509,295
資產淨值		**1,630,722**	1,670,136
權益			
股本	14	**37,628**	37,628
儲備		**1,592,894**	1,632,308
本公司擁有人應佔權益		**1,630,522**	1,669,936
非控股權益		**200**	200
權益總額		**1,630,722**	1,670,136

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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，截至二零二三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二零二二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

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二零二三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號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	所得稅：與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	所得稅：全球稅制改革－支柱二立法範本

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。

3. 分部資料

執行董事已確定本集團之三個(二零二二年：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	**400,077**	**7,744**	**5,413**	**413,234**
可報告分部溢利／(虧損)	**38,712**	**(21,441)**	**470**	**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				**1,690**
期內虧損				**(38,992)**

截至二零二二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	125,471	6,017	5,504	136,992
可報告分部(虧損)／溢利	(5,564)	(26,532)	621	(31,475)
分佔一間聯營公司業績				(5,051)
融資成本				(18,085)
所得稅開支				(19,452)
未分配開支				(19,832)
未分配收入				6,212
期內虧損				(87,683)

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**

截至二零二二年及二零二三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。

截至二零二二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	125,471	–	–	125,471
隨時間	–	–	5,504	5,504
	125,471	–	5,504	130,975
其他來源收益				
租金收入	–	6,017	–	6,017
合計	125,471	6,017	5,504	136,992

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：

於二零二三年六月三十日(未經審核)

	物業發展	**物業投資**	**物業管理**	**總計**
	人民幣千元	***人民幣千元***	***人民幣千元***	***人民幣千元***
可報告分部資產	**2,687,894**	**533,427**	**4,710**	**3,226,031**
公司資產				**443,555**
集團資產				**3,669,586**
可報告分部負債	**1,288,353**	**147,948**	**1,717**	**1,438,018**
公司負債				**600,846**
集團負債				**2,038,864**

於二零二二年十二月三十一日(經審核)

	物業發展	物業投資	物業管理	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
可報告分部資產	3,057,125	561,470	1,572	3,620,167
公司資產				410,446
集團資產				4,030,613
可報告分部負債	1,620,367	147,298	1,539	1,769,204
公司負債				591,273
集團負債				2,360,477

4. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(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	**1,308**	3,023
其他	**382**	2,109
合計	**1,690**	5,132

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款之利息	**3,607**	8,225
租賃負債之利息	**178**	212
其他有擔保貸款之利息	**16,603**	14,145
減：資本化為發展中物業之金額	**–**	(4,497)
	20,388	18,085

6. 除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：		
已售物業成本	**312,797**	75,246
物業投資服務成本	**1,369**	1,454
物業管理服務成本	**4,796**	4,683
稅項及其他徵費	**7,753**	1,684
廠房及設備折舊	**1,715**	1,792
使用權資產折舊	**877**	877
就土地及樓宇之租賃支出：		
－短期租賃	**302**	297
應收賬款預期信貸虧損淨撥回	**(39)**	(18)
投資物業租金收入減直接開支	**(6,375)**	(4,563)

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	**5,178**	6,973
中國－土地增值稅－期內稅項	**23,567**	22,639
	28,745	29,612
遞延稅項		
－期內計入	**(7,619)**	(10,160)
所得稅開支總額	**21,126**	19,452

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%(二零二二年六月三十日：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。

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。於二零二三年六月三十日，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38,992,000元(二零二二年六月三十日：人民幣87,683,000元)及已發行普通股之加權平均數10,293,136,554股(二零二二年六月三十日：10,293,136,554股)計算。

每股攤薄虧損

於截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年六月三十日	二零二二年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
應收賬款	**2,168**	2,784
減：預期信貸虧損之撥備	**(136)**	(175)
應收賬款－淨值	**2,032**	2,609

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	
	二零二三年六月三十日	二零二二年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
0至90日	**2,032**	2,609

10. 預付款項、按金及其他應收款項

	於	
	二零二三年六月三十日	二零二二年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
預付增值税	**24,159**	49,295
其他應收款項、預付款項及按金*(附註(a))*	**109,291**	84,542
	133,450	133,837
減：非即期部分	**(354)**	(354)
即期部分	**133,096**	133,483

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。於二零二三年六月三十日，就銷售發展中物業自客戶收取墊款人民幣63,380,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣69,565,000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。已向獨立實體作出的墊款為人民幣24百萬元。該等墊款按年利率14%計息，須於二零二三年十二月三十一日或之前償還。

11. 應付賬款

應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	於	
	二零二三年六月三十日	二零二二年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
0至90日	**468,689**	515,064
91至180日	**1,861**	938
超過180日	**2,747**	2,577
	473,297	518,579

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	
	二零二三年六月三十日	二零二二年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
租戶預付之租金及其他按金	**5,578**	7,963
稅項及其他徵費	**962**	1,662
應付一間聯營公司款項	**40,422**	40,422
應付一名本公司董事款項	**2,730**	4,676
其他應付款項及應計費用*(附註)*	**55,832**	46,261
	105,524	100,984

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25,539,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣25,539,000元)、應計薪金、行政開支、融資成本及雜項應付款項。

13. 借款

	於	
	二零二三年六月三十日	二零二二年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(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	**22,880**	14,960
－一年後但兩年內	**17,600**	16,720
－兩年後但五年內	**63,360**	60,720
－五年後	**37,416**	48,856
應償還之其他有抵押貸款*(附註(b))*		
－一年內	**16,800**	76,400
－一年後但兩年內	**75,600**	52,800
－兩年後但五年內	**18,000**	168,000
借款總額	**251,656**	438,456
減：於流動負債項下列示一年內到期之款項	**(39,680)**	(91,360)
於非流動負債項下列示之金額	**211,976**	347,096

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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，須於一年至七年(二零二二年十二月三十一日：一年至八年)內償還及按中國人民銀行五年貸款基準利率加0.55%之浮動利率計息。利息每年重定。

於二零二三年六月三十日，有關本集團銀行貸款之實際利率(亦相等於合約利率)為5%(二零二二年十二月三十一日：5%)並以投資物業及持作出售之已竣工物業作抵押。此外，銀行借款人民幣141,256,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣141,256,000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。

(b) 於二零二三年六月三十日，有關本集團其他有抵押借款人民幣16,800,000元及人民幣93,600,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣18,400,000元及人民幣278,800,000元)之實際利率分別固定為10.5%及11.8%(二零二二年：分別為10.5%及11.8%)。借款乃以持作出售之已竣工物業及本公司董事之個人擔保作抵押。於二零二二年十二月三十一日，借款亦以徐州世郵物流發展有限公司、廣州市賢莊房地產開發有限公司以及揚州世郵物流發展有限公司、與上述董事有關聯之人士提供之公司及個人擔保作抵押。

14. 股本

	股份數目	金額 *千港元*
法定：		
每股面值0.004港元之普通股：		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日(經審核)、二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日(未經審核)	125,000,000,000	500,000

	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：			
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日(經審核)、二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日(未經審核)	10,293,136,554	41,173	37,628

15. 資本承擔

	於 二零二三年 六月三十日 ***人民幣千元*** **(未經審核)**	 二零二二年 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)：		
向一間聯營公司注資	**26,249**	26,249
發展中物業建築成本	**31,899**	62,583
	58,148	88,832

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

截至二零二三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413.2百萬元及人民幣86.5百萬元，而截至二零二二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137.0百萬元及人民幣53.9百萬元。

於報告期間，我們開始交付徐州林安智慧產業園。因此，自交付總建築面積(「總建築面積」)約23,500平方米(「平方米」)的預售單位確認收益人民幣237.7百萬元。於銷售及交付揚州智慧生活城的預售單位後，確認收益人民幣47.2百萬元(前一期間：人民幣10.0百萬元)，總建築面積約4,400平方米(前一期間：1,200平方米)。收益人民幣102.6百萬元(前一期間：人民幣114.2百萬元)乃錄自交付及銷售總建築面積約1,600平方米(前一期間：1,600平方米)之新天半山別墅。銷售其他物業的收益為人民幣12.6百萬元(前一期間：人民幣1.3百萬元)。

於二零二二年年底疫情防控措施解除後，隨著經濟活動及市民流動性回升，中國經濟反彈。於二零二三年第一季度市場情緒明顯改善。於報告期間，錄得新天半山B區的認購及合約銷售合共約人民幣192百萬元(前一期間：人民幣45百萬元)，總建築面積約2,400平方米(前一期間：800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8.2百萬元(前一期間：人民幣7.3百萬元)。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4.9百萬元(前一期間：人民幣4.2百萬元)。此乃由於租戶的回流所致。

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、我們的價格調整策略及收益組合變動，毛利增至人民幣86.5百萬元，而整體毛利率減至20.9%(前一期間：毛利人民幣53.9百萬元及毛利率39.4%)。

分銷成本、行政及其他經營開支

分銷成本由前一期間的人民幣3.3百萬元增至報告期間的人民幣6.9百萬元，主要由於新天半山的合約銷售產生的佣金開支所致。行政及其他經營開支由前一期間的人民幣37.5百萬元減少至報告期間的人民幣19.2百萬元。本集團審慎控制成本且無需就延遲交付的賠償進一步計提撥備。

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。所有剩餘住宅單位均已於往年大量售出及交付。於報告期間，增加的收益主要來自停車位銷售。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0.3百萬元(前一期間：分佔虧損人民幣5.1百萬元)。

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

因疫情積壓的置業需求於第一季度「小陽春」集中釋放後，第二季度全國房地產市場復蘇動能明顯減弱，市場觀望情緒加重。此現象相信是二零二三年國內經濟復蘇遇阻、全國就業環境壓力較大，居民收入改善不明顯，導致消費及投資態度持續轉催謹慎。

我們的揚州智慧生活城錄得認購及合約銷售約人民幣38百萬元(前一期間：人民幣8百萬元)，總建築面積約2,400平方米(前一期間：1,100平方米)。這些基本上於本年度第一季度完成。關於徐州智慧產業小鎮，重點是推動交付預售單位。於報告期間並無錄得新的認購。

經考慮市場情緒突然低迷，我們現時的銷售記錄、未來的市場策略以及參考獨立物業估值師進行的估值，我們主要就天倫鞋業交易中心錄得公平值虧絀人民幣27.1百萬元(前一期間：人民幣30.4百萬元)。於報告期間，已對徐州及揚州的物流商業項目計提減值虧損撥備合共人民幣32.8百萬元(前一期間：人民幣34.1百萬元)。

融資成本

在各類貸款陸續償還後，本集團維持較低的平均貸款結餘。因此，融資成本(資本化前)減少至人民幣20.4百萬元(前一期間：人民幣22.6百萬元)。

所得稅開支

於報告期間，由於經營溢利增加，所得稅開支增加至人民幣21.1百萬元(前一期間：人民幣19.5百萬元)。

本公司擁有人應佔期間虧損

由於收益及毛利增加以及經營開支的控制收緊，本公司擁有人應佔虧損由前一期間的人民幣87.7百萬元收窄至報告期間的人民幣39.0百萬元。

前景

截至本公告日期，經濟復甦未見明顯勢頭，謹慎氣氛籠罩房市。展望未來，房地產行業可能需要政策持續放鬆的支持，房企信貸爆雷事件減少，市場氣氛以及居民信心才能逐步改善。有鑒於此，本集團將繼續維持財務健康及流動性、謹慎經營以及專注於庫存去化，使本集團平穩過渡當前市場挑戰。

流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團總資產約為人民幣3,669.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣4,030.6百萬元)，由權益總額及總負債分別約人民幣1,630.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,670.1百萬元)及約人民幣2,038.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,360.5百萬元)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。於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算為約55.6%(二零二二年十二月三十一日：58.6%)。於二零二三年六月三十日，銀行借款及其他借款分別為人民幣141.3百萬元及人民幣110.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣141.3百萬元及人民幣297.2百萬元)。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1.12540港元兑人民幣1元及1.08037港元兑人民幣1元。本集團並未採取任何對沖措施。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團之投資物業約為人民幣484.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣506.0百萬元)已作抵押以取得一般銀行融資。價值約為人民幣282.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣428.6百萬元)之持作出售之已竣工物業已作抵押以取得其他借款。

僱員人數及薪酬

於二零二三年六月三十日，本集團僱用約204名(二零二二年十二月三十一日：199名)僱員，其中約202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。

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二零二三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二零二三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，彼等確認已於中期報告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

於本公告日期，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著。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。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。

一名董事資料的更改

本公司獨立非執行董事盧偉雄先生辭任思城控股有限公司(股份代號：1486)獨立非執行董事一職，自二零二三年四月三日起生效。

審閱賬目

本公司及其附屬公司截至二零二三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
主席
張高濱

香港，二零二三年八月三十一日

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。