

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**新明中國控股**

XINMING CHINA

**Xinming China Holdings Limited**

**新明中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2699)

**截至二零二一年六月三十日止六個月的  
未經審核中期業績公告**

**業績摘要**

- 本集團收益達約人民幣31.1百萬元，比去年同期下降約67.3%。
- 本集團毛利達約人民幣26.1百萬元，比去年同期下降約35.2%。
- 本公司擁有人應佔虧損達約人民幣286.5百萬元，比去年同期虧損上升約3倍。
- 每股基本虧損達約人民幣0.153元。
- 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中期股息。

**中期業績**

新明中國控股有限公司（「本公司」或「新明中國」）董事（「董事」）會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）相關規定編製之截至二零二一年六月三十日止六個月（「本期間」）的未經審核中期簡明綜合業績及二零二零年同期的比較數字。

## 未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

	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)
收益	4	31,086	95,132
銷售成本		<u>(4,980)</u>	<u>(54,842)</u>
毛利		26,106	40,290
其他收入及收益	5	2,370	402
銷售及分銷成本		(12,065)	(9,042)
行政支出		(21,319)	(27,998)
其他開支		(292,037)	(52,696)
投資物業之公允價值變動		3,000	(4,600)
可換股債券之公允價值變動		—	(1,065)
融資成本	6	<u>(656)</u>	<u>(5,961)</u>
除所得稅前虧損	6	(294,601)	(60,670)
所得稅開支	7	<u>(981)</u>	<u>(18,321)</u>
期內虧損及期內全面虧損總額		<u><u>(295,582)</u></u>	<u><u>(78,991)</u></u>
以下人士應佔期內虧損及期內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(286,529)	(71,580)
非控股權益		<u>(9,053)</u>	<u>(7,411)</u>
		<u><u>(295,582)</u></u>	<u><u>(78,991)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本(人民幣)		<u><u>(0.153)</u></u>	<u><u>(0.038)</u></u>
攤薄(人民幣)		<u><u>(0.153)</u></u>	<u><u>(0.035)</u></u>

## 未經審核簡明綜合財務狀況表

		於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		950	4,009
投資物業	11	3,299,000	3,296,000
遞延稅項資產		86,143	86,199
		<u>3,386,093</u>	<u>3,386,208</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		1,489,658	1,390,487
持作出售已竣工物業		1,441,359	1,429,376
貿易應收款項	12	30,968	24,541
預付款項、其他應收款項及其他資產		153,855	183,797
受限制存款		2,833	2,573
現金及現金等價物		36,858	5,249
		<u>3,155,531</u>	<u>3,036,023</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	378,208	374,613
其他應付款項及應計費用	14	1,598,953	1,358,450
合約負債		402,832	212,072
計息銀行及其他借款	15	1,865,386	1,873,909
應付稅項		893,410	905,520
可換股債券	16	252,604	252,604
		<u>5,391,393</u>	<u>4,977,168</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(2,235,862)</u>	<u>(1,941,145)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,150,231</u>	<u>1,445,063</u>

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>581,763</u>	<u>581,013</u>
	<u>581,763</u>	<u>581,013</u>
資產淨值	<u><u>568,468</u></u>	<u><u>864,050</u></u>
權益		
已發行股本	14,880	14,880
儲備	<u>583,044</u>	<u>869,573</u>
	597,924	884,453
非控股權益	<u>(29,456)</u>	<u>(20,403)</u>
權益總額	<u><u>568,468</u></u>	<u><u>864,050</u></u>

## 未經審核簡明綜合現金流量表

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  
(未經審核) (未經審核)

### 經營活動

除所得稅前虧損	(294,601)	(60,670)
<b>就下列各項作出調整：</b>		
銀行利息收入	(99)	(62)
可換股債券公允價值變動	—	1,065
投資物業公允價值變動	(3,000)	4,600
物業、廠房及設備折舊	51	568
使用權資產折舊	—	499
融資成本	656	5,961
外匯兌換收益	—	(1,019)
金融資產減值淨額	—	6,650
開發中物業減值	65,364	—
罰息	206,912	—
撤銷物業、廠房及設備	3,020	—
<b>營運資金變動前經營現金流量</b>	<b>(21,697)</b>	<b>(42,408)</b>
<b>營運資金變動：</b>		
開發中物業及持作出售的已竣工物業	(73,463)	26,446
貿易應收款項	(6,427)	255
預付款項、其他應收款項及其他資產	29,942	(29,347)
受限制存款	(260)	2,341
貿易應付款項	3,595	(6,567)
其他應付款項及應計費用	(3,667)	25,859
合約負債	190,760	21,052
<b>經營所得(所用)現金</b>	<b>118,783</b>	<b>(2,369)</b>
已付稅項	(12,285)	(7,249)
<b>經營活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>106,498</b>	<b>(9,618)</b>

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)

**投資活動**

銀行利息收入	99	62
購買物業、廠房及設備	(12)	—

**投資活動產生現金淨額**

	87	62
--	----	----

**融資活動**

已付利息	(36,453)	(76,246)
其他應收款項增加	—	(33,320)
其他應付款項減少	—	(51,013)
償還計息銀行及其他借款	(8,523)	(3,816)
償還北控城投貸款(附註14)	(30,000)	—
償還租賃負債	—	(539)

**融資活動所用現金淨額**

	(74,976)	(164,934)
--	----------	-----------

**現金及現金等價物增加(減少)淨額**

	31,609	(174,490)
--	--------	-----------

報告期初現金及現金等價物	5,249	182,225
外匯匯率變動的影響淨值	—	1,019

**報告期末現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)**

	36,858	8,754
--	--------	-------

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

### 1. 公司資料

新明中國控股有限公司（「**本公司**」）於二零一四年一月十六日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司董事認為本公司的最終控股公司為Xinxing Company Limited及最終控股股東為陳承守先生（「**控股股東**」）。本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市。本公司的註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）主要從事於投資控股、物業開發及物業租賃。

### 2. 編製基準及本集團會計政策變動

#### 2.1 編製基準

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表（「**中期財務報表**」）已根據國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）頒佈的國際會計準則（「**國際會計準則**」）第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）的適用披露規定編製。

中期財務報表以人民幣（「**人民幣**」）呈列，除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數（「**人民幣千元**」）。

根據國際會計準則第34號編製中期財務報表，要求本集團管理層作出會影響政策的應用以及迄今為止資產及負債、收入及開支所呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

中期財務報表包括對理解本集團自二零二零年十二月三十一日以來的財務狀況及表現的變動而言屬重大的事件及交易的解釋，因此並無載列根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」），為國際會計準則理事會頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋的總稱）編製的全份財務報表所需的所有資料。該等財務報表須與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表（「**年報**」）一併閱讀。

中期財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及可換股債券以公允價值計量。

編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製年報所採用的會計政策及計算方法一致，惟採納下文附註2.2所詳述與本集團相關且於本中期期間生效的新訂／經修訂國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋（以下統稱「新訂／經修訂國際財務報告準則」）除外。

### 持續經營

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額約人民幣295,582,000元。於二零二一年六月三十日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣2,235,862,000元。

於二零二一年六月三十日，已拖欠本金總額約為人民幣1,865,386,000元之借款及金額約為人民幣252,604,000元之可換股債券，以及約人民幣279,514,000元之應付利息。

所有上述情況表示存在可能對本集團持續經營能力產生重大懷疑的重大不確定性。

本公司管理層已就此採取多項措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況，並向金融機構償還逾期利息，包括：

- (i) 繼續與本集團現有貸款人磋商，確保相關貸款人不會採取行動以要求即時償還拖欠的借款及利息（包括違約條款所涵蓋的借款及利息）；
- (ii) 就尚欠借款（包括已逾期本金及利息）正與各家金融機構繼續磋商達成重續或延展還款安排；
- (iii) 與各家金融機構及潛在貸款人／投資者繼續磋商以物色多種選擇為本集團可見將來的營運資金及承擔額外撥資；
- (iv) 加速開發中物業及已竣工物業之預售和銷售諸如山東項目和重慶項目，以及控制成本和限制資本開支，從而產生充足現金流入淨額；
- (v) 積極物色大型物業開發企業及與投資者共同合作開發本集團開發中物業；及
- (vi) 積極促使及與大型物業開發企業磋商有關出售個別物業開發項目或整棟商用房的初步條款（倘認為價格合適）。

因此，本公司董事信納以持續經營基準編製中期財務報表乃屬恰當。

## 2.2 採納新訂／經修訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團首次採納以下國際會計準則理事會所頒佈且於本期間生效的新訂／經修訂國際財務報告準則。

國際會計準則第39號、國際財務報告準則 利率基準改革 — 第二階段  
第4號、第7號、第9號及第16號修訂本

於本期間採納新訂／經修訂國際財務報告準則並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況和表現及／或中期財務報表所載的披露資料產生重大影響。

於授權中期財務報表當日，國際會計準則理事會已頒佈多項於本期間尚未生效的新訂／經修訂國際財務報告準則，且本集團並無提早採納該等新訂／經修訂國際財務報告準則。本公司董事預計，於未來期間採納新訂／經修訂國際財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

## 3. 分部資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單位，且有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 從事物業開發及銷售的物業開發分部；
- (b) 從事出租具租金收入潛力及／或資本增值的物業的物業租賃分部；及
- (c) 從事投資控股的其他分部。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以作出有關資源分配及業績評估的決策。分部業績乃基於可呈報分部損益(即對經調整除所得稅前損益的計量)進行評估。

由於本集團按經營分部劃分的資產及負債的分析並無定期提交予主要營運決策者審閱，因此並無披露該等分析。

分部間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

截至二零二一年六月三十日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶	<u>2,431</u>	<u>28,655</u>	<u>—</u>	<u>31,086</u>
<b>分部業績</b>	<u>(196,277)</u>	<u>(24,583)</u>	<u>(73,741)</u>	<u>(294,601)</u>
除所得稅前虧損				<u>(294,601)</u>
<b>其他分部資料</b>				
添置物業、廠房及設備	12	—	—	12
銀行利息收入	13	86	—	99
投資物業之公允價值變動	—	3,000	—	3,000
物業、廠房及設備折舊	(36)	(1)	(14)	(51)
融資成本(租賃負債利息除外)	(656)	—	—	(656)
開發中物業減值	(65,364)	—	—	(65,364)
罰息	(153,397)	(29,396)	(24,119)	(206,912)
撤銷物業、廠房及設備	<u>(3,020)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,020)</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶	<u>86,282</u>	<u>8,850</u>	<u>—</u>	<u>95,132</u>
<b>分部業績</b>	<u>(34,951)</u>	<u>1,289</u>	<u>(27,008)</u>	<u>(60,670)</u>
除所得稅前虧損				<u>(60,670)</u>
<b>其他分部資料</b>				
銀行利息收入	8	51	3	62
可換股債券之公允價值變動	—	—	(1,065)	(1,065)
投資物業之公允價值變動	—	(4,600)	—	(4,600)
物業、廠房及設備折舊	(540)	(1)	(27)	(568)
使用權資產折舊	—	(197)	(302)	(499)
融資成本(租賃負債利息除外)	(5,961)	—	—	(5,961)
貿易應收款項減值淨額	—	(491)	—	(491)
計入預付款項、其他應收款項及其他 資產的金融資產減值淨額	<u>(727)</u>	<u>(536)</u>	<u>(4,896)</u>	<u>(6,159)</u>

**地理資料**

由於本集團僅於中國經營業務，且本集團幾乎所有非流動資產位於中國，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地理分部資料。

**有關主要客戶的資料**

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，概無客戶獨自貢獻本集團收益10%或以上。

#### 4. 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)
國際財務報告準則第15號之客戶合約的收益		
物業銷售	2,431	63,740
來自其他來源的收益		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額		
— 其他租賃付款，包括定額付款	28,655	31,392
	<u>31,086</u>	<u>95,132</u>

##### (a) 收入分拆資料

除分部披露所顯示之資料以外，國際財務報告準則第15號範圍內之客戶合約的收益細分如下：

	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)
地理區域：		
— 中國	<u>2,431</u>	<u>63,740</u>
收入確認時間：		
— 於一個時點	<u>2,431</u>	<u>63,740</u>
交易價格類別：		
— 固定價格	<u>2,431</u>	<u>63,740</u>

##### (b) 履約責任

有關本集團物業銷售履約責任的資料概述如下：

履約責任於客戶取得已竣工物業實際擁有權或合法產權，本集團擁有付款權利且可收取代價時履行。

## 5. 其他收入及收益

	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)
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	99	62
政府補助	10	—
其他	679	340
	<u>788</u>	<u>402</u>
<b>收益</b>		
匯兌收益	1,582	—
	<u>1,582</u>	<u>—</u>
	<u>2,370</u>	<u>402</u>

## 6. 除所得稅前虧損

經扣除(計入)下列項目後列賬：

	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)
<b>融資成本</b>		
計息銀行及其他借款的利息	103,139	77,440
租賃負債的利息	—	24
來自收益合約的利息開支	572	—
	<u>103,711</u>	<u>77,464</u>
總利息開支	103,711	77,464
減：資本化利息	(103,055)	(71,503)
	<u>656</u>	<u>5,961</u>

	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)
<b>員工成本(董事酬金除外)</b>		
薪金、津貼及實物利益	10,434	10,796
界定供款計劃的供款	1,279	726
	<u>11,713</u>	<u>11,522</u>
<b>其他項目</b>		
核數師酬金	208	2,019
已出售物業的成本	1,935	44,960
租賃物業成本	3,045	9,882
物業、廠房及設備折舊	51	568
使用權資產折舊	—	499
金融資產減值淨額(計入「其他開支」)		
— 貿易應收款項減值淨額	—	491
— 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產減值淨額	—	6,159
	<u>—</u>	<u>6,650</u>
	<u>—</u>	<u>6,650</u>
開發中物業減值(計入「其他開支」)(附註10)	65,364	—
罰息(計入「其他開支」)	206,912	45,004
租金付款不包括計量租賃負債	116	6
撤銷物業、廠房及設備	3,020	—
	<u><u>3,020</u></u>	<u><u>—</u></u>

## 7. 所得稅

	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)
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	56	467
土地增值稅(「土地增值稅」)	175	1,128
	<b>231</b>	1,595
<b>遞延稅項</b>	<b>750</b>	16,726
<b>期內所得稅支出總額</b>	<b>981</b>	18,321

本集團須就實體於本集團成員公司註冊及經營所在司法權區產生或取得的溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。

本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因其於兩個中期期間均未在香港產生任何應課稅收入。

本集團於中國成立的實體須按法定稅率25%繳納中國企業所得稅。

其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營所在司法權區當時之稅率計算。

根據於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例(實施細則)》的規定，出售或轉讓中國國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收入均須就增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值並不超過可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可免繳土地增值稅。

本集團根據相關中國稅法及法規所載規定估計土地增值稅並就此作出稅項撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。

## 8. 股息

董事不建議派付截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 每股虧損

截至二零二一年六月三十日止六個月，計算每股基本虧損乃基於本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣286,529,000元，以及已發行普通股加權平均數1,878,622,000股。由於本中期期間並無潛在發行在外普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至二零二零年六月三十日止六個月，計算每股基本虧損乃基於本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣71,580,000元，以及已發行普通股加權平均數1,878,622,000股。計算每股攤薄虧損乃基於本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣71,580,000元，經調整以反映可換股債券的公允價值變動約人民幣1,065,000元。計算所使用的普通股加權平均數為計算每股基本虧損所用之上一中期期間已發行普通股數目2,094,449,000股，以及假設因視作轉換可換股債券為普通股而無償發行之215,827,000股普通股之加權平均數。

## 10. 開發中物業減值

本集團對售價、開發中物業的竣工成本及根據現行市況銷售該等物業所產生的成本作出估計。根據評估，截至二零二一年六月三十日止六個月，其中一項開發中物業的可變現淨值低於其賬面值且減值約人民幣65,364,000元已於損益內確認。

截至二零二零年六月三十日止六個月，並無開發中物業減值於損益內確認。

## 11. 投資物業

	人民幣千元
於二零二一年一月一日(經審核)	3,296,000
公允價值變動	<u>3,000</u>
於二零二一年六月三十日(未經審核)	<u><u>3,299,000</u></u>

本集團的投資物業包括於中國已竣工的商業物業。本集團投資物業於二零二一年六月三十日由獨立專業合資格估值師重新估值，約人民幣3,299,000,000元(二零二零年：人民幣3,296,000,000元)。

於二零二一年六月三十日，本集團已抵押價值總額為人民幣3,299,000,000元(二零二零年：人民幣3,296,000,000元)的投資物業，以擔保本集團獲授的計息銀行及其他借款(附註15)。

## 12. 貿易應收款項

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	54,832	48,405
減：減值撥備	(23,864)	(23,864)
	<u>30,968</u>	<u>24,541</u>

貿易應收款項指應收租戶的租金(一般按要求支付)及應收客戶的銷售收入(乃根據相關買賣協議的條款支付)。

貿易應收款項為無抵押及免息。貿易應收款項的賬面值與其公允價值相若。

於報告期末，基於發票日期的貿易應收款項(扣除虧損撥備)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)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>30,968</u>	<u>24,541</u>

於報告期末基於到期日的貿易應收款項(扣除虧損撥備)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)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
逾期		
1個月以下	—	24,541
1至3個月	11,116	—
3個月至1年	19,852	—
1年以上	—	—
	<u>30,968</u>	<u>24,541</u>

### 13. 貿易應付款項

於報告期末基於發票日期的未償還貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	49,236	33,155
一年以上	328,972	341,458
	<u>378,208</u>	<u>374,613</u>

貿易應付款項為無抵押及免息。

### 14. 其他應付款項及應計費用

於二零二一年六月三十日，其他應付款項及應計費用包括北控城投控股集團有限公司（「北控城投」）提供的貸款人民幣70,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣100,000,000元），以每年15%的利率計息，並自提取之日起計一年後償還（「北控城投貸款」）。北控城投貸款以於本公司一間附屬公司75%股權的押記以及本公司一間附屬公司之公司擔保作擔保。

北控城投為北控城投控股集團（香港）有限公司的一間聯屬公司，而北控城投控股集團（香港）有限公司與控股股東陳承守先生就購買陳承守先生持有本公司554,193,490股股份訂立一份買賣協議（「該出售事項」）。該出售事項根據日期為二零二一年八月六日的終止協議終止（「終止」）。

有關該出售事項及終止的詳情載於本公司日期為二零二零年十月二十七日、十月二十八日及二零二零年十一月二十四日以及二零二一年八月六日之公告。

## 15. 計息銀行及其他借款

	於二零二一年六月三十日			於二零二零年十二月三十一日		
	實際利率 %	到期日	人民幣千元 (未經審核)	實際利率 %	到期日	人民幣千元 (經審核)
<b>即期</b>						
長期銀行及其他借款的 即期部分 — 有抵押	<b>6.80-11.50</b>	<b>應要求或 於一年內</b>	<b>1,865,386</b>	6.80-11.67	<b>應要求或 於一年內</b>	<b>1,873,909</b>
				於二零二一年 六月三十日	於二零二零年 十二月三十一日	
				人民幣千元	人民幣千元	

### 分析為：

須應要求或於一年內償還銀行及其他借款

**1,865,386**

**1,873,909**

於二零二一年六月三十日，本集團並無按照借款協議之還款時間表支付與本集團本金總額約人民幣1,865,386,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,873,909,000元)之借款有關之利息付款約人民幣279,514,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣242,977,000元)，其構成違約事件。

本集團就違約及交叉違約借款(如適用)遭受罰款人民幣614,018,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣407,106,000元)，計入於二零二一年六月三十日的其他應付款項及應計費用。

於二零二一年六月三十日，本集團的借款由下列資產的抵押所擔保如下：

- (i) 本集團的其他借款約人民幣493,000,000元及人民幣311,612,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣500,000,000元及人民幣311,879,000元)分別以本公司附屬公司台州溫商時代置業有限公司(「溫商時代」)及重慶新明置業股份有限公司(「重慶新明」)的100%(二零二零年十二月三十一日：100%)股權及95%(二零二零年十二月三十一日：95%股權)作擔保。

本集團的借款約人民幣493,000,000元、人民幣452,778,000元、人民幣410,806,000元及人民幣311,612,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣500,000,000元、人民幣454,892,000元、人民幣410,817,000元及人民幣311,879,000元)分別由本公司附屬公司溫商時代、台州新明置業投資有限公司(「台州投資」)、上海新明環球置業有限公司(「上海新明」)及重慶新明的投資物業作擔保，賬面總值約人民幣3,299,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,296,000,000元)。

- (ii) 本集團的借款約人民幣311,612,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣311,879,000元)由重慶新明及溫商時代的持作出售已竣工物業作出共同擔保，賬面總值約人民幣651,897,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣649,243,000元)。

本集團的借款約人民幣197,190,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣196,320,000元)分別由本公司附屬公司杭州新明置業投資有限公司(「杭州新明」)的持作出售已竣工物業作擔保，賬面總值約人民幣237,350,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣233,000,000元)。

- (iii) 本集團的借款約人民幣311,612,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣311,879,000元)由本公司附屬公司重慶新明的開發中物業作擔保，賬面總值人民幣659,674,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣605,503,000元)。

- (iv) 本集團的借款約人民幣493,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣500,000,000元)由(i)控股股東陳承守先生，(ii)非執行董事高巧琴女士，(iii)本公司附屬公司及(iv)本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。

本集團的借款約人民幣910,817,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣919,016,000元)由(i)控股股東陳承守先生，(ii)非執行董事高巧琴女士及(iii)本公司附屬公司作出共同擔保。

本集團的借款約人民幣311,612,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣311,879,000元)由(i)控股股東陳承守先生，(ii)非執行董事高巧琴女士，(iii)本公司附屬公司及(iv)本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。

本集團借款約人民幣452,778,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣454,893,000元)由(i)控股股東陳承守先生，(ii)非執行董事高巧琴女士，(iii)本集團關聯方新明集團有限公司，(iv)陳希女士及陳俊士先生(控股股東陳承守先生的女兒及兒子)及(v)本公司附屬公司作出共同擔保。

## 16. 可換股債券

於二零一八年六月一日，本公司以可換股債券價格的100%，發行本金總額300,000,000港元(相當於約人民幣248,258,000元)可換股債券(「可換股債券」)。債券持有人可選擇於二零二零年六月一日以每債券價格1.39港元贖回可換股債券。可換股債券按年息6.5%(另加1%手續費)計息(「票面利率」)，及每六個月分期支付。

可換股債券由控股股東陳承守先生與非執行董事高巧琴女士根據擔保契據共同擔保，並由Xinxing Company Limited透過Xinxing Company Limited(一間由陳承守先生控制的公司)持有的940,000,000股本公司股份作抵押。

可換股債券於二零二零年六月一日到期，而直至二零二一年六月三十日，未償還本金金額尚未結清。

可換股債券確認為金融負債，並於初步確認時指定為按公允價值計入損益。

	人民幣千元
於二零二一年一月一日(經審核)	<u>252,604</u>
公允價值變動	<u>—</u>
於二零二一年六月三十日(未經審核)	<u>252,604</u>

本集團的可換股債券由本集團管理層使用現金流量貼現法按以下主要假設估值：

貼現率	票面利率
-----	------

可換股債券公允價值已分類為按香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定的第三級公允價值層級。重大不可觀察輸入數據的估值方法為貼現率。所運用的貼現率單獨增加會導致可換股債券公允價值計量減少。

## 管理層討論及分析

(包括財務回顧)

### 業績回顧

於本期間，本集團的營業總額約人民幣31.1百萬元，較去年同期約人民幣95.1百萬元，下降約67.3%。

於本期間，本公司擁有人應佔虧損約人民幣286.5百萬元，較去年同期虧損約人民幣71.6百萬元，上升約3倍。

於本期間，每股虧損約人民幣0.153元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣0.035元)。

於二零二一年六月三十日，本集團資產總值約人民幣6,541.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣6,422.2百萬元)；負債總值約人民幣5,973.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣5,558.2百萬元)；權益總值約人民幣568.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣864.1百萬元)；每股資產淨值約人民幣0.30元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣0.46元)。

二零二一年上半年，全球經濟體尚未走出新型冠狀病毒19-COVID(「**新冠病毒**」)疫情的陰霾，國外經濟不穩定性因素仍較多。相反，國內成功控制疫情及廣泛推動全國接種新冠疫苗計劃，經濟穩步復甦。中國政府加快構建以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局，要緊扭供給側結構性改革為主線，注重需求側管理。二零二一年，是「十四五」開局之年，明確提出堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，租購併舉、因城施策，促進房地產市場平穩健康發展，房地產金融長效管理機制繼續加快建立，房地產金融監管將持續強化，防止房地產市場過度金融化，防範化解系統性金融風險。

各地政府陸續發佈相應政策，促進房地產市場平穩健康發展。相繼有20多個城市升級調控，涵蓋升級限購、升級限貸、升級限價、升級限售、增加房地產交易稅費、設立二手房參考價格、新房積分搖號等。中央實施房地產市場調控政策持續緊縮，面對目前全國性房產銀行按揭借貸緊縮情況，買家向銀行申請按揭借貸回款時間較長，資金回流情況非常怠慢。但房企銷售業績保持穩健增長。二零二一年1-5月全國房地產開發投資完成額為54,318億元，同比增長18.3%；全國房地產開發企業房屋施工面積839,962萬平方米，同比增長10.1%。商品房銷售面積66,383萬平方米，同比增長36.3%；商品房銷售額約人民幣70,534億元，增長52.4%。其中，TOP100房企銷售額均值約人民幣693.0億元，同比增長40.0%。二零二一年上半年，全國房地產市場將呈現「銷售面積小幅調整，銷售均價平穩上漲，新開工維持高位，投資中高速增長」的特點。

於本期間，本集團錄得來自物業銷售的收益約人民幣2.4百萬元，較去年同期減少約97.1%，主要是本期間受疫情影響，商業房產市場需求減弱，本集團擬於短期內出售餘下的所有存貨，但只錄得溫商時代、杭州新明和山東滕州興盟國際商城（「山東項目」）等項目實現銷售約人民幣2.4百萬元，整體平均售價皆比去年同期下降約60%。

整個上海新明項目在洽談出售當中，同時已完成銷售推廣活動及預售前期準備，令項目可適時產生正現金流入及減低相關債務。

重慶項目的商住規劃正在調整當中，與大房產合商洽談共同開發商住項目的可能性亦在進行中，商業庫存的推廣與銷售在同步準備。

於本期間，山東項目住宅部份直至本公告日期完成了兩次預售活動。於二零二一年六月三十日，錄得住宅合同預售按金約人民幣402.8百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣212.1百萬元），下半年本集團努力完成兩次預售，進一步加大現金流入，預計下半年完成相關住宅房產法定登記及轉讓手續後，相關預售將確認為收入。

## 前景展望

預計二零二一年下半年，全國房地產市場發展節奏將放緩，整體銷量存小幅調整壓力。在新型城鎮化持續推進背景下，人口及土地等關鍵資源將加速向城市群和中心城市聚集，有利城鎮化帶來的紅利。在「房住不炒」的背景下，樓市調控趨於嚴格，「三道紅線」持續發力。二零二一年上半年100家典型房企的融資額為6,090億元，同比下降34%，是2018年以來的最低水平。地產金融資金壓力大。預計房企為了加速回款，短期內將加大推廣力度，提供折扣讓利、造節營銷、借力平台渠道等降價促銷活動。

中央為了遏制市場的過度投機，廣州、重慶、成都、杭州、蘇州、寧波等近60個城市調高房貸利率。四成城市房貸利率上浮，加速抑制炒房。房貸利率將維持上調趨勢，買房成本將持續增加，進一步打擊炒房行為，房價預期將維持穩定。

本集團預計二零二一年下半年，中國疫情在受控和廣泛接種疫苗利好情況下，投資氣氛回暖，預計上海、重慶和台州項目在九月下旬啟動新招商策略，針對剩餘商業房產促銷，將會加快去倉存回款的速度。山東項目在準備第二期住宅物業銷售。同時，新明中國將積極尋找各種盤活資產的可行性，包括但不限於變更房產用途及整棟房產出售，以及與不同金融機構就本集團就未償還借款進行磋商，務求改善負債及財務槓桿狀況。

## 行業回顧

二零二一年上半年，國內成功控制疫情及廣泛推動全國接種新冠疫苗計劃，經濟穩步復甦。各地政府陸續出台相應政策，促進房地產市場平穩健康發展。相繼有20多個城市升級調控，涵蓋升級限購、升級限貸、升級限價、升級限售、增加房地產交易稅費、設立二手房參考價格、新房積分搖號等內容。全國房地產市場發展節奏將放緩，整體銷量存小幅調整壓力。中央政府繼續加強房屋調控，銀行貸款延期及融資渠道在收緊，房產金融資金缺口加大。地產金融資金壓力大。預計房企為了加速回款，短期內將加大推廣力度，開啟提供折扣讓利、造節營銷、借力平台渠道等降價促銷活動。

## 業績概覽

於本期間，本集團錄得總收入約人民幣31.1百萬元，較去年同期約人民幣95.1百萬元，下降約67.3%。已交付物業銷售額及建築面積分別約人民幣2.4百萬元及約739.4平方米，較去年同期分別下降約96.1%及91%；合約銷售平均售價為每平方米約人民幣3,288元，按去年同期的約人民幣8,177.0元下跌約59.8%，主要是本期間受疫情影響，商業物業市場需求減弱所致。為出售溫商時代、杭州新明和山東項目餘下商業物業存貨，本集團採取快銷回籠資金策略，導致售價大幅折讓。

本期間本公司擁有人應佔虧損約人民幣286.5百萬元，較去年同期虧損約人民幣71.6百萬元下降3倍。虧損大幅增加主要由於本期間本集團已出售的項目建築面積減少。其次是其他開支增大主要是根據合約條約若干違約借款在本期間相關的利息罰款及貸款違約款項收取的罰款撥備約人民幣207.0百萬元及若干開發中物業減值約人民幣65.4百萬元所致。每股虧損約人民幣0.153元。

董事會不建議派發截至二零二一年六月三十日止六個月中期股息。

於二零二一年六月三十日，本集團資產總值約人民幣6,541.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣6,422.2百萬元)；負債總值約人民幣5,973.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣5,558.2百萬元)；權益總值約人民幣568.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣864.1百萬元)；每股淨資產約人民幣0.3元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣0.46元)。

## 銷售

於本期間，本集團的營業總額約人民幣31.1百萬元，較去年同期的約人民幣95.1百萬元，減少約67.3%。於本期間，物業銷售收益約為人民幣2.4百萬元，佔總收益約7.7%，總簽約建築面積約為739.4平方米，較去年同期減少約90.5%，主要是本期間受疫情影響，商業物業市場需求減弱，銷售面積大幅減少所致。為出售溫商時代、杭州新明和山東項目餘下商業物業存貨，本集團採取快銷回籠資金策略，導致售價大幅折讓。

下表載列於所示期間按經營分部劃分的收益：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二零年	
	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)
	(未經審核)		(未經審核)	
物業銷售	2.4	7.7	63.7	67.0
租金收入	<u>28.7</u>	<u>92.3</u>	<u>31.4</u>	<u>33.0</u>
收益總額	<u><u>31.1</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>95.1</u></u>	<u><u>100%</u></u>

## 物業銷售

於本期間，本集團錄得物業銷售收入約人民幣2.4百萬元，較去年同期約人民幣63.7百萬元下降約人民幣61.3百萬元或96.2%。此乃主要由於商業物業市場需求受疫情影響有所減少，導致本期間物業銷售建築交付面積由去年同期約7,794.93平方米下降約7,055.53平方米或約90.5%至約739.4平方米所致。

## 物業租賃

我們通過出租我們持作投資的商業物業及出租本集團向第三方買家回租的已售商業物業，從事物業租賃業務。截至二零二一年六月三十日，本集團持作出租用途的投資物業以及透過第三方買家回租已出售的商業物業的實際租賃面積約為180,005.97平方米，佔全部持作出租用途的投資物業及透過第三方買家回租的已售商業物業約84%。

於本期間，租金收入約人民幣28.7百萬元，較去年同期約人民幣31.4百萬元，減少約人民幣2.7百萬元或8.6%，主要是由於本集團於本期間給予部分新舊租戶免租期優惠政策，因此租金收入下降所致。

## 毛利

於本期間的毛利約人民幣26.1百萬元，較去年同期的約人民幣40.3百萬元，減少約人民幣14.2百萬元，減幅約35.2%；毛利率約為84%，比去年同期的約42.3%上升約41.7%，乃由於租金收入佔本集團總收益的比例由去年同期的33%上升至本期間的92.3%。預計二零二一年下半年本集團的毛利率將保持基本穩定。

## 其他收入及增益

於本期間的其他收入及增益約人民幣2.4百萬元，較去年同期的約人民幣0.4百萬元，大幅增加約人民幣2.0百萬元，增幅約7倍，主要來自本期間以其他貨幣計值的資產及負債重估產生的匯兌增益。

## 銷售及行政費用

於本期間的銷售及行政費用約人民幣33.3百萬元，較去年同期的約人民幣37.0百萬元，減少約人民幣3.7百萬元，減幅約10%。分銷費用增加約人民幣3.0百萬元，主要是山東項目招商活動費用增加所致。

## 其他費用

於本期間的其他開支約人民幣292.0百萬元，較去年同期的約人民幣52.7百萬元，大幅增加約人民幣239.3百萬元，增加約4.54倍，主要是(i)若干開發中物業減值約人民幣65.4百萬元受到疫情及國內商用房市場嚴重影響，因此，在可變現值預期下降；(ii)在本期間相關的利息罰款及貸款違約款項收取的罰款撥備約人民幣207.0百萬元所致。

## 營業虧損

於本期間的營業虧損約人民幣295.6百萬元，較去年同期的虧損約人民幣79.0百萬元，大幅增加約人民幣216.6百萬元，增加約274.2%。

## 投資物業公平值變動

於本期間的投資物業公平值變動收益約於人民幣3.0百萬元，較去年同期變動虧損的約人民幣4.6百萬元，增加約人民幣7.6百萬元，主要是台州置業和溫商時代的投資物業公平值變動增加收益約人民幣9百萬元所致。相反，上海項目的投資物業公平值變動虧損約6百萬元。

## 融資成本淨額

於本期間，淨利息開支約人民幣0.7百萬元，較去年同期的約人民幣6.0百萬元，減少約人民幣5.3百萬元，減幅約88.3%，主要是資本化利息增加所致。

## 所得稅開支

於本期間，所得稅開支約人民幣1.0百萬元，較去年同期的所得稅約人民幣18.3百萬元，減少約人民幣17.3百萬元，減幅約94.5%，主要是應課稅溢利和土地增值稅項減少所致。

## 本公司擁有人應佔虧損

在本期間，本公司擁有人的應佔虧損約人民幣286.5百萬元，較去年同期虧損的約人民幣71.6百萬元，增加虧損約人民幣214.9百萬元，增幅約3倍。每股基本虧損較去年同期由每股虧損約人民幣0.118元上升為每股虧損約人民幣0.153元。

## 業務表現

下表載列於本期間內本集團物業銷售項目概要：

物業項目	位置	類型	銷售建築面積 (平方米)	收入 (人民幣百萬元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
台州新明半島	台州市椒江區	住宅、商用	—	—	—
新明麗江苑	台州市椒江區	住宅、商用	—	—	—
溫商時代·新明飾品城	台州市椒江區	商用	—	—	—
溫商時代·時代傢俱博覽中心(前稱「新明公館」)	台州市椒江區	住宅	345.15	1.0	2,925.66
上海新明·兒童世界	上海市嘉定區	商用	—	—	—
重慶新明·中國西南城一期	重慶市大足區	商用	—	—	—
興盟國際商城	山東省滕州市	商用	324.45	0.9	2,983.68
杭州新明·兒童世界	杭州拱墅區	商用	69.8	0.5	6,494.75
合計			<u>739.4</u>	<u>2.4</u>	<u>3,288.04</u>

## 土地儲備

於二零二一年六月三十日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的16個物業開發項目，這些項目處於不同開發階段，總建築面積約997,020平方米，其中約461,639平方米的建築面積已竣工，約55,145平方米的建築面積正在開發中，另約480,236平方米的建築面積持作未來開發。

下表載列於二零二一年六月三十日本集團按地理位置劃分的土地儲備概要：

地點	項目數目	餘下未銷售 的可銷售 建築面積／ 持作投資的	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築 面積	總土地儲備 (平方米)	佔總土地 儲備的 百分比	本集團 應佔權益 (%)	項目類型
		建築面積 (平方米)		(平方米)		(%)		
台州	10	193,182	—	—	193,182	19.4	100	住宅，商業，倉儲
上海	1	96,214	—	—	96,214	9.6	79	商業，寫字樓
重慶	3	86,167	25,516	301,156	412,839	41.4	95	住宅，商業
滕州	1	53,284	29,629	179,080	261,993	26.3	75	住宅，商業
杭州	1	32,792	—	—	32,792	3.3	100	商業
總計	16	461,639	55,145	480,236	997,020	100.0		

自二零二零年十二月三十一日止年度本集團年度報告刊發後，本集團業務日後可能的發展和本集團對本期間的展望，並無重大變動。

## 現金流量情況

本集團於二零二一年六月三十日的現金及銀行存款(包括受限制現金)共約人民幣39.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣7.8百萬元)，增加約人民幣31.9百萬元或約4倍，主要是因為經營業務所得現金流入淨額增加。

於本期間，本集團經營業務淨現金產生額約人民幣106.5百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：淨現金所用額約人民幣9.6百萬元)。投資活動淨現金產生額約人民幣0.09百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：淨現金產生額約人民幣0.06百萬元)。融資活動淨現金所用額約人民幣75.0百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：淨現金所用額約人民幣164.9百萬元)。

## 貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產

於二零二一年六月三十日，本集團的貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產總額約人民幣184.8百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣208.3百萬元，減少約人民幣23.5百萬元，乃由於用於償還債務的其他應收款項減少。

## 貿易應付款項、合約負債、其他應付賬款及應計費用

於二零二一年六月三十日，本集團的貿易應付款項、合約負債、其他應付賬款及應計費用總額約人民幣1,977.2百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣1,733.1百萬元，增加約人民幣244.1百萬元，乃由於上述利息罰款撥備所致。

## 資產與負債

於二零二一年六月三十日，本集團資產總額約人民幣6,541.6百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣6,422.2百萬元，增長約人民幣119.4百萬元。流動資產總額約人民幣3,155.5百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣3,036.0百萬元，增長約人民幣119.5百萬元，佔資產總額的約48.2%(二零二零年十二月三十一日：47.3%)。非流動資產總額約人民幣3,386.1百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣3,386.2百萬元，減少約人民幣0.1百萬元，佔資產總額的約51.8%(二零二零年十二月三十一日：52.7%)。

於二零二一年六月三十日，本集團負債總額約人民幣5,973.2百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣5,558.2百萬元，增長約人民幣415.0百萬元。流動負債總額約人民幣5,391.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣4,977.2百萬元，增長約人民幣414.2百萬元，佔負債總額的約90.3%（二零二零年十二月三十一日：89.5%）。非流動負債總額約人民幣581.8百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣581.0百萬元，微增約人民幣0.8百萬元，佔負債總額的約9.7%（二零二零年十二月三十一日：約10.5%）。

於二零二一年六月三十日，本集團流動負債淨值約人民幣2,235.9百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣1,941.1百萬元，增加約人民幣294.8百萬元。

### 流動比率

於二零二一年六月三十日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債之比率）為0.59（二零二零年十二月三十一日：0.61）。

### 資本負債比率

於二零二一年六月三十日，本集團的銀行借款及其他借款總額減以現金及現金等價物佔權益總額及債務淨額的百分比計算，資本負債比率為78.5%（二零二零年十二月三十一日：71.1%）。

### 可換股債券

於二零一八年六月一日，本集團根據一般授權發行金額為3億港元的可換股債券，期限為二年期。可換股債券的年利率為6.5%（另加每年1%手續費），並將每半年支付一次利息。可換股債券可在發行日期前及後的任何時間，直至到期日前一個營業日結束可換每股股份換股價1.39港元轉換為股份。有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年五月十五日之公告。可換股債券於二零二零年六月一日到期。

本公司獲悉，德勤·關黃陳方會計師行的黎嘉恩先生及何國樑先生（「接管人」）於二零二零年十一月十八日獲Chance Talent委任為共同及個別接管人。因此，Xinxing Company Limited董事管理押記股份之權利已暫停，而本公司未經接管人書面同意前不會註冊轉讓任何押記股份。

本金金額約人民幣252.6百萬元（相當於3億港元）及利息截至本公告日期尚未結算。

## 資本結構

本集團主要以股東權益、可供本集團使用的銀行信貸及內部資源撥付業務運營所需。本集團將沿用將現金及現金等值物存置為計息存款的財務政策。

本集團的借貸和現金及現金等值物貨幣單位主要為人民幣。本集團截至二零二一年六月三十日以人民幣計值之銀行借款約為人民幣1,865.4百萬元。(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,873.9百萬元)。

## 借款情況

於二零二一年六月三十日，本集團的銀行及其他借款總額約人民幣1,865.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣1,873.9百萬元，減少約人民幣8.5百萬元。有關借款情況的詳情載於簡明綜合財務報表附註15。

本集團須按要求或於一年內償還的借款約人民幣1,865.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣1,873.9百萬元，減少約人民幣8.5百萬元。有關借款情況的詳情載於簡明綜合財務報表附註15。

## 對二零二零年年報不發表意見

於二零二一年六月三十日，本集團尚未根據借款協議的還款時間表支付與本集團某些本金為人民幣1,865,386,000元的借款(「未償還借款」)有關的利息人民幣279,514,000元。這些構成違約的事件。截至本公告日期，有關未償還借款的利息人民幣665,725,000元已逾期。

公司將繼續致力於在二零二一年四月二十一日發佈的二零二零年度報告中解決審計修改問題，以便在截至二零二一年十二月三十一日的年度審計報告中刪除此類審計修改。本公司管理層已就此採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並向金融機構償還逾期利息，包括：

- (i) 繼續與本集團現有貸款人磋商，確保相關貸款人不會採取行動以要求即時償還拖欠的借款及利息(包括違約條款所涵蓋的借款及利息)；
- (ii) 就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)正與各家金融機構繼續磋商達成重續或延展還款安排；

- (iii) 與各家金融機構及潛在貸款人／投資者繼續磋商以物色多種選擇為本集團可見將來的營運資金及承擔額外撥資；
- (iv) 加速開發中物業及已竣工物業之預售和銷售諸如山東項目和重慶項目，以及控制成本和限制資本開支，從而產生充足現金流入淨額；
- (v) 積極物色大型物業開發企業及與投資者共同合作開發本集團開發中物業；及
- (vi) 積極促使及與大型物業開發企業磋商有關出售個別物業開發項目或整棟商用房的初步條款（倘認為價格合適）。

因此，董事信納以持續經營基準編製本期間的未經審核簡明綜合財務報表乃屬恰當。

公司將通過發布進一步的公告設置來向股東通報情況續期或延期償還未償還的借款以及為此類借款再融資的任何發展和更新。董事認為，倘本公司能成功執行本公告提述的行動計劃及其他相關措施，則截至二零二一年十二月三十一日止年度的審計師報告中的審計修改將被刪除。

### **持有之重大投資**

除於附屬公司的投資外，本集團於本期間並無於任何其他公司的股本權益中持有任何重大投資。

### **重大投資及資本資產之未來計劃**

本集團並無其他重大投資及資本資產計劃。

### **重大收購及出售附屬公司及合營公司**

本集團於本期間並無任何重大收購及出售附屬公司及合營公司事項。

### **按揭融資的擔保**

於二零二一年六月三十日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣50.4百萬元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣16.1百萬元）。

## 資產擔保

於二零二一年六月三十日，本集團已抵押或限制銀行存款約人民幣39.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣7.8百萬元)。此外，本集團部分其他借款由若干集團開發中物業，投資性物業及若干集團附屬公司100%股權作抵押。這些由本集團控股股東兼執行董事陳先生及其子女陳先生、陳小姐，非執行董事高女士，新明集團有限公司(相關集團公司)提供免費擔保。

## 資本開支

於本期間，本集團就購置物業、廠房及設備的資本開支總額約人民幣0.01百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約人民幣0百萬元)。

## 資本承擔

於二零二一年六月三十日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣286.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣387.8百萬元)。

## 匯率波動風險

本集團主要以人民幣經營業務。本集團若干銀行存款以港元計值。除上述披露者外，本集團並無承受任何重大外匯匯率波動風險。本集團並無訂立外匯對沖政策。然而，本集團會緊密監察外匯風險及日後可能(視情況及外幣走勢而定)考慮採用重大外幣對沖政策。

## 員工

於二零二一年六月三十日，本集團共有僱員88人(於二零二零年六月三十日：共108人)。減少原因主要是採取成本效益措施。本集團繼續推動人才升級，培育招聘優秀銷售及管理經驗人才，完善薪酬表現掛鈎的分配體系和保持良好和諧勞資關係。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水準給予僱員薪酬。此外，本集團亦採納購股權計劃及股份獎勵計劃。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間及直至本公告日期，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何證券。

## 資產質押

除未經審核綜合財務報表附註14及15所披露者外，概無任何其他資產質押。

## 企業管治常規

董事會認為，本公司一直採用、應用及遵守上市規則附錄14的企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載之守則條文，並於本期內遵守企業管治守則之守則條文。董事概不知悉有任何資料可合理指出本公司於本期間並無遵守企業管治守則之守則條文，惟下列偏離者除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之職位應有所區分，且不應由同一人士兼任。陳先生為本公司主席兼行政總裁（「**行政總裁**」）。故此本集團並無區分主席及行政總裁之職位。董事會相信陳先生於物業投資及發展行業具備淵博的學識及豐富的經驗，為最適合管理本集團之人士，因此，由陳先生一人兼任主席及行政總裁之職務對本集團的業務前景及管理有利。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為董事買賣本公司證券的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於本期間內已遵守標準守則所載的規定標準。

## 審閱中期業績

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）成員包括三名獨立非執行董事，即許麒麟先生（即審核委員會主席）、盧華基先生及方和先生。審核委員會已審閱本公司本期間的未經審核簡明綜合中期業績公告及財務報告。

## 報告期後事項

二零二一年六月三十日後並無發生重大事件。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.xinm.com.cn>)及聯交所網站。中期報告亦將於二零二一年九月三十日或以前在本公司網站及聯交所網站刊載，其後再寄發予本公司股東。

承董事會命  
新明中國控股有限公司  
主席、執行董事兼  
行政總裁  
陳承守

中國·杭州

二零二一年八月三十日

於本公告日期，執行董事為陳承守先生、豐慈招先生及浦巍先生；非執行董事為高巧琴女士、周昭何先生及蔡偉康先生；而獨立非執行董事為方和先生、許麒麟先生及盧華基先生。

若英文版本與中文譯本之間有任何歧異，則以英文版本為準。