

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)

**截至二零二三年六月三十日止六個月的
未經審核中期業績公告**

中期業績摘要

- 本集團收益達約人民幣233.0百萬元，比去年同期上升約9倍。
- 本集團毛利達約人民幣35.9百萬元，比去年同期上升約93.1%。
- 本公司擁有人應佔虧損達約人民幣251.5百萬元，比去年同期虧損下降約73.2%。
- 每股基本虧損達約人民幣0.134元。
- 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二零二三年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核中期業績及二零二二年同期的比較數字。

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	4	233,001	23,167
銷售成本		<u>(197,081)</u>	<u>(4,568)</u>
毛利		35,920	18,599
其他收入及收益以及虧損	5	(4,122)	4,901
銷售及分銷成本		(2,383)	(7,699)
行政支出		(19,236)	(29,542)
其他開支		(226,506)	(334,535)
投資物業之公允價值變動	11	(17,900)	(95,000)
可換股債券之公允價值變動	16	-	(11,603)
法院下令出售投資物業虧損	11	-	(686,590)
融資成本	6	<u>(36,374)</u>	<u>(1,645)</u>
除所得稅前虧損	6	(270,601)	(1,143,114)
所得稅(支出)/抵免	7	<u>(11,000)</u>	<u>172,237</u>
期內虧損及期內全面虧損總額		<u><u>(281,601)</u></u>	<u><u>(970,877)</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		(251,484)	(939,857)
非控股權益		<u>(30,117)</u>	<u>(31,020)</u>
		<u><u>(281,601)</u></u>	<u><u>(970,877)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本(人民幣)		<u><u>(0.134)</u></u>	<u><u>(0.500)</u></u>
攤薄(人民幣)		<u><u>(0.134)</u></u>	<u><u>(0.500)</u></u>

未經審核簡明綜合財務狀況表

		於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		691	698
投資物業	11	918,200	936,100
遞延稅項資產		206,181	202,268
		<u>1,125,072</u>	<u>1,139,066</u>
流動資產			
開發中物業		459,719	709,464
持作出售已竣工物業		604,389	712,804
貿易應收款項	12	1,526	1,245
預付款項、其他應收款項及其他資產		41,356	56,291
受限制存款		520	522
現金及現金等價物		1,253	7,434
		<u>1,108,763</u>	<u>1,487,760</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	568,648	340,017
其他應付款項及應計費用		1,515,553	1,449,765
合約負債		194,331	619,895
計息銀行及其他借款	14	1,279,465	1,279,755
應付稅項		887,734	872,084
可換股債券	15	270,755	268,848
		<u>4,716,486</u>	<u>4,830,364</u>
流動負債淨值		<u>(3,607,723)</u>	<u>(3,342,604)</u>
總資產減流動負債		<u>(2,482,651)</u>	<u>(2,203,538)</u>

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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>165,835</u>	<u>163,347</u>
負債淨額	<u><u>(2,648,486)</u></u>	<u><u>(2,366,885)</u></u>
權益		
已發行股本	14,880	14,880
儲備	<u>(2,496,274)</u>	<u>(2,244,790)</u>
非控股權益	<u>(2,481,394)</u>	<u>(2,229,910)</u>
	<u>(167,092)</u>	<u>(136,975)</u>
虧絀總額	<u><u>(2,648,486)</u></u>	<u><u>(2,366,885)</u></u>

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 Box 1350, 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

本集團截至二零二三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二零二二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二零二二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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額約人民幣281,601,000元。於二零二三年六月三十日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣3,607,723,000元。

於二零二三年六月三十日，根據相關借款協議，已拖欠本金總額約為人民幣1,279,465,000元之借款及金額約為人民幣270,755,000元之可換股債券。

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) 就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)與各家金融機構繼續磋商達成重續或延展還款安排。管理層一直就尚欠借款達成重續或延展還款安排與現有貸款人磋商以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)及希望達成延展到期日及尚欠借款的還款時間表。於本公告日期，除正進行有關杭州新明持有之若干物業之法院拍賣外，並無其他與本集團未償還借款有關之法院訴訟。
- (ii) 與各家金融機構及潛在貸款人／投資者持續磋商為本集團於可見將來的營運資金及承擔物色各種額外撥資的機會。截至本公告日期，本公司以本集團持有的土地作為擔保，與現有及其他銀行及金融機構磋商，以獲得額外融資。
- (iii) 加速開發中及已竣工物業之預售和銷售，諸如山東項目，以及控制成本和控制資本開支，從而為本集團帶來充足現金流入淨額。而第三期山東項目銷售經已完成。第四期山東住宅項目預售自二零二三年九月開展。大部分山東項目所得款項淨額已經並將用於償還尚欠借款。
- (iv) 積極促使並與大型物業開發商制定初步條款，以按合適的價格銷售個別物業開發項目或整棟商用房。本公司已與若干潛在買方進行協商，以銷售整個上海物業開發項目。管理層估計上海項目的大部分所得款項淨額將用於償還尚欠借款。出售上海項目可能構成上市規則第14章下本公司須予公佈的交易，並將須遵守上市規則的相關規定。

- (v) 積極加快物業庫存去化。本公司配套出售山東的住宅物業以及台州及上海的全部或部分商業物業，務求加快回流營運資金改善負債及財務槓桿狀況。

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，本集團已首次應用以下由國際會計準則理事會頒佈的新訂及經修訂國際財務報告準則，該等準則強制於本集團於二零二三年一月一日開始的年度期間生效，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第17號(包括二零二零年六月及二零二一年十二月國際財務報告準則第17號之修訂本)	保險合約
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
國際會計準則第12號之修訂本	產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號之修訂本	國際稅制改革—第二支柱模型規則

於本中期期間採納國際財務報告準則修訂本並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況和表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露資料產生重大影響。

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。

截至二零二三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
分部收益				
銷售予外部客戶	<u>230,883</u>	<u>2,118</u>	<u>-</u>	<u>233,001</u>
分部業績	<u>(211,377)</u>	<u>(23,111)</u>	<u>(36,113)</u>	<u>(270,601)</u>
除所得稅前虧損				<u>(270,601)</u>
其他分部資料				
銀行利息收入	16	87	-	103
物業、廠房及設備折舊	4	-	3	7
開發中物業減值	50,308	-	-	50,308
融資成本	34,825	-	1,549	36,374
投資物業之公允價值變動(虧損)	-	(17,900)	-	(17,900)
持作出售的已竣工物業減值	9,153	-	-	9,153
罰息	<u>118,072</u>	<u>-</u>	<u>39,357</u>	<u>157,429</u>

截至二零二二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
分部收益				
銷售予外部客戶	<u>2,948</u>	<u>20,219</u>	<u>-</u>	<u>23,167</u>
分部業績	<u>(280,571)</u>	<u>(785,405)</u>	<u>(77,138)</u>	<u>(1,143,114)</u>
除所得稅前虧損				<u>(1,143,114)</u>
其他分部資料				
銀行利息收入	22	10	-	32
可換股債券之公允價值變動(虧損)	-	-	(11,603)	(11,603)
投資物業之公允價值變動(虧損)	-	(95,000)	-	(95,000)
物業、廠房及設備折舊	14	-	11	25
融資成本	96	-	1,549	1,645
持作出售的已竣工物業減值	55,083	-	-	55,083
罰息	217,542	-	61,744	279,286
法院下令出售投資物業虧損	<u>-</u>	<u>686,590</u>	<u>-</u>	<u>686,590</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

截至二零二三年及二零二二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)
國際財務報告準則第15號之客戶合約的收益		
物業銷售	230,883	2,948
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	2,118	20,219
	<u>233,001</u>	<u>23,167</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)
地理區域：		
—中國	<u>230,883</u>	<u>2,948</u>
收入確認時間：		
—於一個時點	<u>230,883</u>	<u>2,948</u>
交易價格類別：		
—固定價格	<u>230,883</u>	<u>2,948</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)
其他收入		
銀行利息收入	103	32
政府補助	16	32
其他	150	234
	<u>269</u>	<u>298</u>
收益及虧損		
匯兌(虧損)收益淨額	<u>(4,391)</u>	<u>4,603</u>
	<u>(4,122)</u>	<u>4,901</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)
融資成本		
計息銀行及其他借款的利息	<u>47,643</u>	<u>5,624</u>
減：資本化利息	<u>(11,269)</u>	<u>(3,979)</u>
融資成本總額	<u>36,374</u>	<u>1,645</u>

	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)
員工成本(董事酬金除外)		
薪金、津貼及實物利益	5,311	4,927
界定供款計劃的供款	831	1,041
	<u>6,142</u>	<u>5,968</u>
其他項目		
核數師酬金	-	213
已出售物業的成本	195,481	1,331
租賃物業成本	1,600	3,237
物業、廠房及設備折舊	7	25
開發中物業減值(計入「其他開支」)	50,308	-
持作出售的已竣工物業減值(附註10)	9,153	55,083
罰息(計入「其他開支」)	157,429	279,286
租金付款不包括計量租賃負債	211	374
	<u>211</u>	<u>374</u>

7. 所得稅

	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)
即期稅項		
中國企業所得稅	-	-
土地增值稅(「土地增值稅」)	14,711	-
	<u>14,711</u>	<u>-</u>
遞延稅項	<u>(3,711)</u>	<u>(172,237)</u>
期內所得稅支出(抵免)總額	<u>11,000</u>	<u>(172,237)</u>

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。

由於本集團相關實體呈報稅項虧損，故截至二零二三年六月三十日止六個月，並無計提所得稅撥備。

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二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

9. 每股虧損

截至二零二三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251,484,000元(二零二二年六月三十日：人民幣939,857,000元)，以及已發行普通股加權平均數1,878,622,000股(二零二二年六月三十日：1,878,622,000股)。由於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止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。

10. 持作出售的已竣工物業減值

本集團基於現行市況對持作出售的已竣工物業的售價、成本以及銷售物業過程中將予產生的成本作出估計。根據該評估，一處持作出售的已竣工物業之可變現淨值低於其賬面值，截至二零二三年六月三十日止六個月，減值約人民幣9,153,000元(二零二二年：人民幣55,083,000元)已於損益內確認。

11. 投資物業

人民幣千元

公允價值

於二零二三年一月一日(經審核)

936,100

公允價值變動

(17,900)

於二零二三年六月三十日(未經審核)

918,200

本集團的投資物業包括於中國已竣工的商業物業。本集團投資物業於二零二三年六月三十日由本公司董事重新估值，約人民幣918,200,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣936,100,000元)。

於二零二三年六月三十日，本集團已抵押價值總額為人民幣918,200,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣936,100,000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14)。

12. 貿易應收款項

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	28,739	28,368
減：減值撥備	<u>(27,213)</u>	<u>(27,123)</u>
	<u>1,526</u>	<u>1,245</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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>1,526</u>	<u>1,245</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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
逾期 一年內	<u>1,526</u>	<u>1,245</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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	93,323	17,804
一年以上	475,325	322,213
	<u>568,648</u>	<u>340,017</u>

貿易應付款項為無抵押及免息。

14. 計息銀行及其他借款

	於二零二三年六月三十日		於二零二二年十二月三十一日	
	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)
即期				
長期銀行及其他借款的即期 部分	6.80-15.00	應要求或於 一年內 <u>1,279,465</u>	6.90-12.00	應要求或於 一年內 <u>1,279,755</u>
				於二零二二年 十二月 三十一日 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			<u>1,279,465</u>	<u>1,279,755</u>

於二零二三年六月三十日，根據相關協議，本集團借款約人民幣1,279,465,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,279,755,000元)已逾期，其構成違約事件。

於二零二三年六月三十日，本集團的借款由下列資產的抵押所擔保，詳情如下：

- (i) 於二零二三年六月三十日，本集團的借款約人民幣239,606,216元(二零二二年十二月三十一日：人民幣239,897,009元)以本公司一間附屬公司台州溫商時代置業有限公司(「溫商時代」)100%的股權作擔保。

於二零二三年六月三十日，本集團的借款約人民幣1,114,606,216元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,114,897,009元)已由本集團的賬面總值約人民幣918,200,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣936,100,000元)的投資物業作擔保。

- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣164,858,329元由本公司附屬公司賬面值約人民幣88,300,000元的杭州新明的持作出售已竣工物業提供擔保。

- (iii) 於二零二三年六月三十日，本集團的借款約人民幣239,606,216元(二零二二年十二月三十一日：人民幣239,897,009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)本公司一間附屬公司作出共同擔保。

於二零二三年六月三十日，本集團的借款約人民幣824,464,545元(二零二二年十二月三十一日：人民幣824,755,338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)本公司一間附屬公司作出共同擔保。

於二零二三年六月三十日，本集團的借款約人民幣455,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣455,000,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、(iii)本集團關聯方新明集團有限公司及(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)本公司一間附屬公司作出共同擔保。

15. 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256,115,000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股本公司股份作抵押。

可換股債券於二零二零年五月三十一日到期，而直至二零二三年六月三十日，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

於二零二三年一月一日(經審核)	268,848
匯兌差額	<u>1,907</u>
於二零二三年六月三十日	<u><u>270,755</u></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

有關公允價值計量的詳情載於附註16。

16. 金融工具之公允價值及公允價值層級

本集團金融工具(賬面值與公允價值合理相若者除外)的賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
金融負債				
可換股債券	<u><u>270,755</u></u>	<u><u>268,848</u></u>	<u><u>270,755</u></u>	<u><u>268,848</u></u>

金融資產及負債的公允價值按自願雙方在當前交易(而非強制或清盤出售)中就有關工具進行交易的金額入賬。以下方法及假設用於估計公允價值：

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。

公允價值層級

按公允價值計量的負債

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
可換股債券				
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>270,755</u></u>	<u><u>270,755</u></u>
於二零二二年十二月三十一日 (經審核)	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>268,848</u></u>	<u><u>268,848</u></u>

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日

負債	公允價值等級	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
可換股債券	第三級	現金流量 貼現法	貼現率	貼現率越高，公允價值越低

截至二零二三年六月三十日止六個月，就金融資產及金融負債而言，公允價值計量無第一級與第二級間的轉換，亦無第三級的轉入或轉出。

經常性公允價值計量分類為第三級公允價值層級變動詳情如下：

	可換股債券 人民幣千元
於二零二三年一月一日(經審核)	268,848
公允價值變動	<u>1,907</u>
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<u><u>270,755</u></u>

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233.0百萬元，較去年同期約人民幣23.2百萬元，上升約9倍。

於本期間，本公司擁有人應佔虧損約人民幣251.5百萬元，較去年同期虧損約人民幣939.9百萬元，下降約73.2%。

於本期間，每股虧損約人民幣0.134元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣0.500元)。

於二零二三年六月三十日，本集團資產總值約人民幣2,233.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,626.8百萬元)；負債總值約人民幣4,882.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣4,993.7百萬元)；虧絀總值約人民幣2,648.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,366.9百萬元)；每股負債淨值約人民幣1.41元(二零二二年十二月三十一日：每股負債淨值約人民幣1.26元)。

於本期間，本集團錄得來自物業銷售的收益約人民幣230.9百萬元，較去年同期增加約7.7倍，主要是疫情後復常及購買力解放所致。

業務及財務回顧

於本期間，本集團錄得總收入約人民幣233.0百萬元，較去年同期約人民幣23.2百萬元，增加約9倍。已交付物業銷售額及建築面積分別約人民幣230.9百萬元及約34,870平方米，較去年同期分別上升約7.7倍及37.5倍；合約銷售平均售價為每平方米約人民幣6,621元，較去年同期每平方米約人民幣3,257元大幅增加約103.3%，主要是本期間受疫情影響，商業物業市場需求疲弱所致。為出售溫商時代、台州新明半島及新明麗江苑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251.5百萬元，較去年同期虧損約人民幣939.5百萬元下降73.2%。虧損大幅減少主要由於政府解除疫情管控後銷售及業務活動復甦所致。

董事會不建議派發截至二零二三年六月三十日止六個月中期股息。

於二零二三年六月三十日，本集團資產總值約人民幣2,233.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,626.8百萬元)；負債總值約人民幣4,882.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣4,993.7百萬元)；虧絀總額約人民幣2,648.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：虧絀總值約人民幣2,366.9百萬元)；每股淨負債約人民幣1.41元(二零二二年十二月三十一日：每股資產淨值約人民幣1.26元)。

銷售

於本期間，本集團的營業總額約人民幣233.0百萬元，較去年同期的約人民幣23.2百萬元，增加約9倍。於本期間，物業銷售收益約為人民幣230.9百萬元，佔總收益約99.1%，總銷售建築面積約為34,870平方米，較去年同期上升約37.5倍，主要由於政府解除疫情管控後銷售及業務活動復甦所致。

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			
	二零二三年		二零二二年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審核)		(未經審核)	
物業銷售	230.9	99.1	2.9	12.6
租金收入	2.1	0.9	20.2	87.4
收益總額	<u>233.0</u>	<u>100</u>	<u>23.1</u>	<u>100</u>

物業銷售

於本期間，本集團錄得物業銷售收入約人民幣230.9百萬元，較去年同期約人民幣2.9百萬元增加約人民幣227.9百萬元或7.7倍。此乃主要由於政府解除疫情管控後銷售及業務活動復甦所致。本期間物業銷售建築交付面積由去年同期約34,870平方米上升至約905.76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。截至二零二三年六月三十日，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28,286.78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45.5%。

於本期間，租金收入約人民幣2.1百萬元，較去年同期約人民幣20.2百萬元，減少約人民幣18.1百萬元或89.6%，主要是由於業務計劃變更為翻新商業物業，導致租戶遷出所致。

毛利

於本期間的毛利約人民幣35.9百萬元，較去年同期的約人民幣18.6百萬元增加約人民幣17.3百萬元，增幅約93.1%；毛利率約為15.4%，較去年同期減少約80.3%，乃由於租金收入佔本集團總收益的比例由去年同期的87.3%下降至本期間的0.9%。預計二零二三年下半年本集團的毛利率將保持基本穩定。

其他收入及收益及虧損

於本期間的其他收入及收益及虧損約人民幣(4.1)百萬元，而去年同期的約人民幣4.9百萬元，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虧損。

銷售及行政費用

於本期間的銷售及行政費用約人民幣21.6百萬元，較去年同期的約人民幣37.2百萬元，減少約人民幣15.6百萬元，減幅約41.9%。銷售及分銷費用減少約人民幣5.3百萬元，主要是商業項目招商活動減少。行政費用減少約人民幣10.3百萬元，主要由於本集團採取成本控制措施所致。

其他費用

於本期間的其他開支約人民幣226.5百萬元，較去年同期的約人民幣334.5百萬元，減少約人民幣108.0百萬元或約32.3%，在本期間(i)若干持作出售的已竣工物業減值約人民幣9.0百萬元受到國內商用房市場嚴重影響，因此，在可變現值預期下降；(ii)借款的違約金約人民幣157.0百萬元所致。其他開支明細載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
借款的違約金	157.0	279.2
開發中物業減值	50.0	–
持作出售已竣工物業減值	9.0	55.1
其他	10.5	0.2
	<u>226.5</u>	<u>334.5</u>
合計	<u>226.5</u>	<u>334.5</u>

營業虧損

於本期間的營業虧損約人民幣270.6百萬元，較去年同期的虧損約人民幣1,143.1百萬元，減少約人民幣872.5百萬元，減少約76.3%，主要是由於物業銷售復甦所致。

投資物業公允價值變動

於本期間的投資物業公允價值變動虧損約人民幣17.9百萬元，較去年同期變動虧損的約人民幣95.0百萬元，減少虧損約人民幣77.1百萬元。有關減少主要是由於疫情期後市況復甦所致。

融資成本淨額

於本期間，融資成本約人民幣36.4百萬元，而去年同期的約人民幣1.6百萬元，增加約人民幣34.7百萬元，增幅約21.1倍，主要是資本化利息佔比減少所致。

所得稅抵免／開支

於本期間，所得稅開支約人民幣11.0百萬元，較去年同期的所得稅抵免約人民幣172.2百萬元增加約人民幣183.2百萬元，主要是由於遞延稅項變動所致。

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251.5百萬元，較去年同期虧損的約人民幣939.9百萬元，減少虧損約人民幣688.4百萬元，減幅約73.2%。每股基本虧損由去年同期每股虧損約人民幣0.500元減少至每股虧損約人民幣0.134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	收入	平均售價
			建築面積 (平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣/ 平方米)
台州新明半島	台州市椒江區	住宅、商用	245.1	0.7	2,856
新明麗江苑	台州市椒江區	住宅、商用	-	-	4,408
溫商時代·新明飾品城	台州市椒江區	商用	-	-	-
溫商時代·時代傢具博覽 中心(前稱「新明公館」)	台州市椒江區	住宅	-	-	2,984
上海新明·兒童世界	上海市嘉定區	商用	-	-	-
興盟國際商城	山東省滕州市	住宅、商用	34,625	230.7	6,649
杭州新明·兒童世界	杭州拱墅區	商用	-	-	-
合計			<u>34,870</u>	<u>250.9</u>	<u>6,621</u>

土地儲備

於二零二三年六月三十日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的7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407,443平方米，其中約306,443平方米的建築面積已竣工，約22,000平方米的建築面積正在開發中，另約79,000平方米的建築面積持作未來開發。

自二零二二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。

現金及現金等價物

本集團於二零二三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1.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣8.0百萬元)，減少約人民幣6.2百萬元或約77.7%。

貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產

於二零二三年六月三十日，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42.9百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣57.5百萬元減少約人民幣14.7百萬元或約25.5%，乃由於分包商按金減少所致。

貿易應付款項、合約負債、其他應付賬款及應計費用

於二零二三年六月三十日，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2,278.5百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣2,409.7百萬元，減少約人民幣131.1百萬元或約5.4%，乃由於相關利息罰款及貸款違約款項收取的罰款撥備所致。

資產與負債

於二零二三年六月三十日，本集團資產總額約人民幣2,233.8百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣2,626.8百萬元，減少約人民幣393.0百萬元。流動資產總額約人民幣1,108.8百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣1,487.8百萬元，減少約人民幣379.0百萬元，佔資產總額的約49.6%(二零二二年十二月三十一日：56.6%)。非流動資產總額約人民幣1,125.1百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,139.1百萬元，減少約人民幣14.0百萬元，主要是由於法院下令出售溫商時代紅星美凱龍家居市場的投資性物業所致，佔資產總額的約50.4%(二零二二年十二月三十一日：43.4%)。

於二零二三年六月三十日，本集團負債總額約人民幣4,882.3百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣4,993.7百萬元，減少約人民幣111.4百萬元。流動負債總額約人民幣4,716.5百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣4,830.4百萬元，減少約人民幣113.9百萬元，佔負債總額的約96.6%（二零二二年十二月三十一日：96.7%）。非流動負債總額約人民幣165.8百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣163.3百萬元，增加約人民幣2.5百萬元，佔負債總額的約3.4%（二零二二年十二月三十一日：約3.3%）。

於二零二三年六月三十日，本集團流動負債淨值約人民幣3,607.7百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣3,342.6百萬元，增加約人民幣265.1百萬元。

流動比率

於二零二三年六月三十日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債之比率）為0.24：1（二零二一年十二月三十一日：0.31：1）。

資本負債比率

於二零二三年六月三十日，按計息銀行及其他借款以及可換股債券，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，本集團的資本負債比率為(140.8)%（二零二二年十二月三十一日：(186.5)%）。

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270.8百萬元（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價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價物貨幣單位主要為人民幣。本集團截至二零二三年六月三十日以人民幣計值之計息銀行及其他借款約為人民幣1,279.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,279.8百萬元)。

借款情況

於二零二三年六月三十日，本集團的計息銀行及其他借款總額約人民幣1,279.5百萬元，於二零二二年十二月三十一日則為約人民幣1,279.8百萬元。有關借款情況的詳情載於簡明綜合財務報表附註14。

本集團須按要求或於一年內償還的計息銀行及其他借款約人民幣1,279.5百萬元，於二零二二年十二月三十一日則為約人民幣1,279.8百萬元。有關借款情況的詳情載於簡明綜合財務報表附註14。

對二零二二年年報不發表意見

於二零二三年六月三十日，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1,279.5百萬元的借款(「未償還借款」)有關的利息人民幣407.4元。這些構成違約的事件。

本公司將繼續致力於在二零二四年九月二十日所披露的二零二二年度業績公告中解決審計修改問題。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) 就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)與各家金融機構繼續磋商達成重續或延展還款安排。管理層一直就尚欠借款達成重續或延展還款安排與現有貸款人磋商以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)及希望達成延展到期日及尚欠借款的還款時間表。截至二零二三年六月三十日，仍尚欠本金總額人民幣1,279.5百萬元，以及已逾期而尚欠利息總額約人民幣407.4百萬元。於

本公告日期，除正進行有關杭州新明持有之若干物業之法院拍賣外，並無其他與本集團未償還借款有關之法院訴訟。

- (ii) 與各家金融機構及潛在貸款人／投資者持續磋商為本集團於可見將來的營運資金及承擔物色各種額外撥資的機會。截至本公告日期，本公司以本集團持有的土地作為擔保，與現有及其他銀行及金融機構磋商，以獲得額外融資。
- (iii) 加速開發中及已竣工物業之預售和銷售，諸如山東項目，以及控制成本和控制資本開支，從而為本集團帶來充足現金流入淨額。於本公告日期，第三期山東項目銷售經已完成。第四期山東住宅項目預售自二零二三年九月開展。大部分山東項目所得款項淨額已經並將用於償還尚欠借款。
- (iv) 積極促使並與大型物業開發商制定初步條款，以按合適的價格出售個別物業開發項目或整棟商用房。本公司已與若干潛在買方進行協商，以銷售整個上海物業開發項目。管理層估計上海項目的大部分所得款項淨額將用於償還尚欠借款。出售上海項目可能構成上市規則第14章下本公司須予公佈的交易，並將須遵守上市規則的相關規定。
- (v) 透過配套出售山東的住宅物業以及台州及上海的全部或部分商業物業，積極加快物業庫存去化，務求加快回流營運資金改善負債及財務槓桿狀況。

經考慮上述計劃及措施後，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。

本公司將通過發佈進一步的公告向股東通報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。

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

於二零二三年六月三十日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣30.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣237.0百萬元)。

資產擔保

於二零二三年六月三十日，本集團已抵押或限制銀行存款約人民幣0.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣0.5百萬元)。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0百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約人民幣0百萬元)。

資本承擔

於二零二三年六月三十日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣3.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣5.4百萬元)。

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

於二零二三年六月三十日，本集團共有僱員56人(於二零二二年六月三十日：共63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C1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C.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C3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」)成員包括五名獨立非執行董事，即許麒麟先生(即審核委員會主席)、趙公澤先生、劉偉樑先生、黃春蓮女士及李彥雯女士。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

本集團於期末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(www.xinm.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。二零二三年中期報告將於適時寄發予股東，且亦將適時載登於本公司網站及聯交所網站。

繼續暫停買賣

茲提述本公司日期為二零二三年六月二十三日之公告，本公司接獲聯交所的函件，當中載列本公司恢復股份於聯交所買賣的指引。

本公司股份於聯交所的買賣將繼續暫停，直至本公司另行公佈為止。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

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

二零二四年九月二十日

於本公告日期，執行董事為陳承守先生、豐慈招先生、曹志強先生及周奮力先生；非執行董事為高巧琴女士、蔡偉康先生及周振存先生；而獨立非執行董事為許麒麟先生、趙公澤先生、劉偉樑先生、黃春蓮女士及李彥雯女士。

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。