

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)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度之
全年業績公告**

全年業績摘要

- 本集團收益達約人民幣101.8百萬元，比去年減少約20.8%。
- 本集團毛利達約人民幣77.6百萬元，比去年增加約26.1%。
- 母公司擁有人應佔虧損達約人民幣863.9百萬元。
- 每股基本虧損達約人民幣0.46元。
- 董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息。

期末業績

新明中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)相關規定編製之截至二零二一年十二月三十一日止財政年度(「回顧年度」)的綜合業績及二零二零年同期的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	4	101,833	128,537
銷售成本		<u>(24,214)</u>	<u>(66,977)</u>
毛利		77,619	61,560
其他收入及收益	5	279,894	3,435
銷售及分銷成本		(19,592)	(18,533)
行政支出		(41,476)	(48,134)
其他開支		(421,367)	(1,051,238)
取消綜合入賬一間附屬公司的虧損淨額	18	(640,056)	—
投資物業之公允價值變動		(2,000)	(22,900)
可換股債券之公允價值變動		8,092	20,363
融資成本	6	<u>(83,053)</u>	<u>(973)</u>
除所得稅前虧損	6	(841,939)	(1,056,420)
所得稅信貸(支出)	7	<u>10,833</u>	<u>(59,484)</u>
年內虧損及年內全面虧損總額		<u><u>(831,106)</u></u>	<u><u>(1,115,904)</u></u>
以下人士應佔年內(虧損)溢利及 年內全面(虧損)溢利總額：			
本公司擁有人		(863,935)	(1,000,756)
非控股權益		<u>32,829</u>	<u>(115,148)</u>
		<u><u>(831,106)</u></u>	<u><u>(1,115,904)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損 基本和攤薄(人民幣)	9	<u><u>(0.460)</u></u>	<u><u>(0.533)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		746	4,009
投資物業	10	2,988,000	3,296,000
遞延稅項資產		76,087	86,199
		<u>3,064,833</u>	<u>3,386,208</u>
流動資產			
開發中物業	11	850,985	1,390,487
持作出售的已竣工物業	12	1,140,728	1,429,376
貿易應收款項	13	33,515	24,541
預付款項、其他應收款項及其他資產	14	113,068	183,797
受限制存款		326	2,573
現金及現金等價物		20,219	5,249
		<u>2,158,841</u>	<u>3,036,023</u>
流動負債			
貿易應付款項	15	322,213	374,613
其他應付款項及應計費用		1,279,694	1,358,450
合約負債		432,901	212,072
計息銀行及其他借款	16	1,561,250	1,873,909
應付稅項		881,915	905,520
可換股債券	17	244,512	252,604
		<u>4,722,485</u>	<u>4,977,168</u>
流動負債淨值		<u>(2,563,644)</u>	<u>(1,941,145)</u>
總資產減流動負債		<u>501,189</u>	<u>1,445,063</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		478,470	581,013
資產淨值		<u>22,719</u>	<u>864,050</u>

	二零二一年 附註 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
權益		
已發行股本	14,880	14,880
儲備	<u>5,638</u>	<u>869,573</u>
	20,518	884,453
非控股權益	<u>2,201</u>	<u>(20,403)</u>
權益總額	<u><u>22,719</u></u>	<u><u>864,050</u></u>

附註

1. 一般資料

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. 重大會計政策

合規聲明

本綜合財務報表已根據由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」,其為國際會計準則委員會頒佈之所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公司條例之披露規定編製。本綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

持續經營

截至二零二一年十二月三十一日止年度,本集團產生虧損淨額約人民幣831,106,000元。於二零二一年十二月三十一日,本集團流動負債超過其流動資產約人民幣2,563,644,000元。

於二零二一年十二月三十一日,根據相關借款協議,本集團借款約為人民幣1,561,250,000元及可換股債券約為人民幣244,512,000元均逾期。

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。

鑒於該等情況，於評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，本公司董事充分考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用財務資源。本集團已採取若干措施以緩解流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團積極與若干債權人及貸款人協商，以重續及延期計息借款以及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦積極與若干金融機構及潛在貸款人／投資者協商以物色多項於可預見未來為本集團營運資金及承擔提供融資的選擇；
- (iii) 本集團加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售；
- (iv) 本集團已採取措施加快收取未支付銷售所得款項；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施透過各個渠道(包括人力資源優化及管理層薪酬調整及減少資本開支)來控制行政成本。

根據最新可得資料，本公司董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管以上所述，本集團管理層是否有能力實施上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團是否能夠繼續持續經營將取決於本集團透過以下各項產生充足財務及經營現金流量的能力：

- (i) 與本集團現有貸款人協商，以使相關貸款人將不會採取行動要求立即償還拖欠的借款及利息付款；
- (ii) 與各家金融機構就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)磋商以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／投資者磋商及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，加速收回尚未支付的銷售所得款項，以及控制成本和資本開支，從而產生充足現金流入淨額；
- (v) 加快本集團物業庫存去化；及
- (vi) 積極促成及與大型物業開發企業以認為合適的價格磋商有關出售個別物業開發項目或整個商業物業的初步條款。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

綜合財務報表乃按照與本集團於二零二一年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團業務有關於及於本年度生效的新訂／經修訂國際財務報告準則除外。

採用新訂／經修訂國際財務報告準則

本集團首次應用以下新訂／經修訂國際財務報告準則：

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

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

該等修訂本解決了公司因利率基準改革（「改革」）而以替代基準利率取代舊利率基準時可能對財務報告造成影響的問題。該等修訂本對在二零一九年十一月頒佈的修訂本作出補充，並與以下各項有關：

- 合約現金流量的變動 — 公司毋須就改革規定的變動終止確認或調整金融工具的賬面值，但須對實際利率作出更新以反映替代基準利率的變動；
- 對沖會計處理 — 倘對沖符合其他對沖會計標準，則公司毋須僅因其作出改革所規定的變動而終止其對沖會計處理；及
- 披露 — 公司須披露有關改革所產生的新風險及其過渡至替代基準利率的應對方法的資料。

採用上述修訂本並無對綜合財務報表造成重大影響。

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價的決策。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）進行評價。

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(如有)乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	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>41,589</u>	<u>60,244</u>	<u>—</u>	<u>101,833</u>
分部業績	<u>(619,342)</u>	<u>(257,875)</u>	<u>35,278</u>	<u>(841,939)</u>
除所得稅前虧損				<u>(841,939)</u>
其他分部資料				
添置物業、廠房及設備	20	—	—	20
銀行利息收入	34	150	1	185
可換股債券之公允價值變動	—	—	8,092	8,092
投資物業之公允價值變動	—	(2,000)	—	(2,000)
物業、廠房及設備折舊	68	2	22	92
融資成本	76,875	—	6,178	83,053
持作出售的已竣工物業減值	8,350	—	—	8,350
開發中物業減值	12,271	—	—	12,271
貿易應收款項減值淨額	—	510	—	510
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產減值淨額	1,998	—	—	1,998
罰息	312,052	—	80,789	392,841
結算逾期計息借款收益淨額	276,279	—	—	276,279
取消綜合入賬一間附屬公司虧損淨額	<u>466,296</u>	<u>270,075</u>	<u>(96,315)</u>	<u>640,056</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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>69,769</u>	<u>58,768</u>	<u>—</u>	<u>128,537</u>
分部業績	<u>(892,232)</u>	<u>(20,903)</u>	<u>(143,285)</u>	<u>(1,056,420)</u>
除所得稅前虧損				<u>(1,056,420)</u>
其他分部資料				
添置物業、廠房及設備	29	—	—	29
銀行利息收入	16	116	4	136
可換股債券之公允價值變動	—	—	20,363	20,363
投資物業之公允價值變動	—	(22,900)	—	(22,900)
物業、廠房及設備折舊	444	2	60	506
使用權資產折舊	—	197	295	492
融資成本(租賃負債利息除外)	953	—	—	953
終止租賃虧損	—	—	45	45
持作出售的已竣工物業減值	132,303	—	—	132,303
開發中物業減值	319,926	—	—	319,926
貿易應收款項減值淨額	—	324	—	324
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產減值淨額	73,820	642	76,513	150,975
訴訟及申索撥備	40,000	—	—	40,000
結算糾紛虧損	66,160	—	—	66,160
罰息	<u>227,185</u>	<u>28,993</u>	<u>48,372</u>	<u>304,550</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十二月三十一日止年度，概無客戶獨自貢獻本集團收益10%或以上。

4. 收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內之客戶合約的收益		
物業銷售	41,589	69,769
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	<u>60,244</u>	<u>58,768</u>
	<u>101,833</u>	<u>128,537</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
地理區域：		
— 中國	<u>41,589</u>	<u>69,769</u>
收入確認時間：		
— 於一個時點	<u>41,589</u>	<u>69,769</u>
交易價格類別：		
— 固定價格	<u>41,589</u>	<u>69,769</u>

於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認並計入年初合約負債的收益金額約人民幣41,589,000元(二零二零年：人民幣32,990,000元)。

(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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	185	136
政府補助	21	445
其他	849	305
	<u>1,055</u>	<u>886</u>
收益		
結算逾期計息借款收益淨額(附註)	276,279	—
匯兌收益淨額	2,541	2,513
其他收益淨額	19	36
	<u>278,839</u>	<u>2,549</u>
	<u><u>279,894</u></u>	<u><u>3,435</u></u>

附註：

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團及其借款人訂立有關若干逾期計息借款的結算協議，導致淨增加本金約人民幣9,341,000元以及淨減少利息及罰款付款約人民幣285,620,000元。

6. 除所得稅前虧損

經扣除(計入)下列項目後列賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資成本		
計息銀行及其他借款的利息	94,085	191,438
租賃負債的利息	—	20
來自收益合約的利息開支	1,176	882
	<u>95,261</u>	<u>192,340</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債總利息開支	(12,208)	(191,367)
	<u>83,053</u>	<u>973</u>

經扣除(計入)下列項目後列賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
員工成本(董事酬金除外)		
薪金、津貼及實物利益	18,160	16,645
界定供款計劃的供款	<u>2,540</u>	<u>2,042</u>
	<u>20,700</u>	<u>18,687</u>
其他項目		
核數師酬金		
— 核數服務	1,576	1,516
— 非核數服務	207	—
已出售物業的成本	13,460	53,454
租賃物業成本	10,754	13,523
物業、廠房及設備折舊	92	506
使用權資產折舊	—	492
出售物業、廠房及設備收益淨額	(19)	(36)
金融資產減值淨額(計入「其他開支」)		
— 貿易應收款項減值淨額	510	324
— 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>1,998</u>	<u>150,975</u>
	2,508	151,299
開發中物業減值(計入「其他開支」)	12,271	319,926
持作出售的已竣工物業減值(計入「其他開支」)	8,350	132,303
罰息(計入「其他開支」)	392,841	304,550
未計入租賃負債計量的租賃付款	423	857
結算糾紛虧損(計入「其他開支」)	—	66,160
訴訟及申索撥備(計入「其他開支」)	<u>—</u>	<u>40,000</u>

7. 所得稅

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅 — 本年度	—	—
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>3,463</u>	<u>4,657</u>
	3,463	4,657
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	<u>(14,296)</u>	<u>54,827</u>
年內所得稅(信貸)支出總額	<u>(10,833)</u>	<u>59,484</u>

本集團須就實體於本集團成員公司註冊及經營所在稅務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，乃因截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，其於年內並無在香港產生任何應課稅收入。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，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

本公司董事不建議就截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度派付股息。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損的計算乃基於下列數據：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
虧損：		
計算每股基本及攤薄虧損所採用之本公司擁有人應佔虧損	<u>(863,935)</u>	<u>(1,000,756)</u>
	二零二一年	二零二零年
股份數目：		
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,878,622,000</u>	<u>1,878,622,000</u>

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，乃由於截至二零二一年十二月三十一日止年度概無未行使潛在普通股。

每股攤薄虧損的計量並不假設尚未行使購股權獲行使，乃由於行使將導致截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股虧損減少。

10. 投資物業

	人民幣千元
公允價值	
於二零二零年一月一日	3,318,900
公允價值變動	<u>(22,900)</u>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	3,296,000
取消綜合入賬一間附屬公司(附註18)	(306,000)
公允價值變動	<u>(2,000)</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>2,988,000</u>

本集團的投資物業包括於中國內地已竣工的商業物業。本集團投資物業於二零二一年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師重新估值，約為人民幣2,988,000,000元(二零二零年：人民幣3,296,000,000元)。於各財務報告期間，本集團高層管理人員可能決定委任負責本集團物業外界估值之外界估值師。挑選準則包括市場知識、信譽、獨立性以及專業準則是否得到秉持。於就中期及年度財務申報進行估值時，本集團高層管理人員每年就估值假設及估值結果與估值師討論兩次。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押總價值為人民幣2,988,000,000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16)。

公允價值層級

下表載列本集團投資物業的公允價值計量層級：

	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
對商業物業進行經常性公允價值計量：				
於二零二一年十二月三十一日	—	—	2,988,000	2,988,000
於二零二零年十二月三十一日	—	—	3,296,000	3,296,000

於年內，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。

以下為投資物業估值時所使用的估值技術及主要輸入數據的概要：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)	
		二零二一年	二零二零年
現金流量貼現法	市場日租(人民幣/平方米)	1.60–3.30	1.50–3.20
	年期回報率(%)	4.75–5.50	4.75–5.50
	復歸回報率(%)	5.25–6.00	5.25–6.00

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取虧損、租金獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的終值估計金額，貼現至現值。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公允價值大幅增加(減少)。貼現率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公允價值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致租金年增長及貼現率出現類似方向變動。

11. 開發中物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於報告期初	1,390,487	1,341,803
添置	132,443	368,610
取消綜合入賬一間附屬公司(附註18)	(659,674)	—
減值	(12,271)	(319,926)
	<u>850,985</u>	<u>1,390,487</u>

於二零二一年十二月三十一日，並無抵押開發中物業，以擔保本集團獲授的計息銀行及其他借款。於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值約人民幣650,503,000元的若干開發中物業，以擔保本集團獲授的計息銀行及其他借款(附註16)。

開發中物業減值變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於報告期初	319,926	—
添置	12,271	319,926
取消綜合入賬一間附屬公司	(66,223)	—
	<u>265,974</u>	<u>319,926</u>

上述於二零二一年十二月三十一日開發中物業之減值撥備包括已減值開發中物業撥備約人民幣265,974,000元(二零二零年：人民幣319,926,000元)，撥備前賬面值約為人民幣1,116,959,000元(二零二零年：人民幣1,710,413,000元)。

於報告期末，預計將超過一年後完成開發中物業約人民幣435,922,000元(二零二零年：人民幣1,345,258,000元)。

12. 持作出售的已竣工物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於報告期初	1,429,376	1,574,542
添置	4,636	40,591
轉撥至已售出物業成本	(13,460)	(53,454)
取消綜合入賬一間附屬公司(附註18)	(271,474)	—
減值	<u>(8,350)</u>	<u>(132,303)</u>
於報告期末	<u>1,140,728</u>	<u>1,429,376</u>

於二零二一年十二月三十一日，本集團抵押賬面總值約人民幣609,749,000元(二零二零年：人民幣982,181,000元)的若干持作出售已竣工物業，以擔保本集團獲授的計息銀行及其他借款(附註16)。

持作出售已竣工物業之減值變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於報告期初	173,522	41,547
添置	8,350	132,303
變現為已售出物業成本的減值虧損	—	(328)
取消綜合入賬一間附屬公司	<u>(18,310)</u>	<u>—</u>
於報告期末	<u>163,562</u>	<u>173,522</u>

上述於二零二一年十二月三十一日持作出售已竣工物業之減值撥備包括已減值持作出售已竣工物業撥備約人民幣163,562,000元(二零二零年：人民幣173,522,000元)，撥備前賬面值約為人民幣813,461,000元(二零二零年：人民幣1,232,119,000元)。

13. 貿易應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項	57,790	48,405
減：減值撥備	<u>(24,275)</u>	<u>(23,864)</u>
	<u>33,515</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。本集團致力保持對其未收回應收款項的嚴格控制，並設有信貸控制部門降低信貸風險。逾期結餘由管理層定期審核。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項與眾多多元化客戶有關，故本集團並無面臨重大集中信貸風險。

貿易應收款項為無抵押及免息。

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	<u>33,515</u>	<u>24,541</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於報告期初	23,864	23,540
取消綜合入賬一間附屬公司	(99)	—
撥備增加淨額	<u>510</u>	<u>324</u>
於報告期末	<u>24,275</u>	<u>23,864</u>

各報告日期進行的減值分析，使用撥備矩陣以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有相似虧損模式的不同客戶分部組別（即按地區、產品種類、客戶類別及評級以及信用證或其他信貸保險形式的保障範圍劃分）的欠款逾期日數而定。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得的有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。一般而言，倘逾期超過一年及不受強制執行活動所規限，則貿易應收款項予以撇銷。

下列資料乃有關本集團貿易應收款項所面臨的信貸風險（使用撥備矩陣計量）：

於二零二一年十二月三十一日	預期信貸虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元
逾期			
一年內	26.82	45,800	12,285
一年以上	100.00	<u>11,990</u>	<u>11,990</u>
	42.00	<u>57,790</u>	<u>24,275</u>
於二零二零年十二月三十一日	預期信貸虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元
逾期			
一年內	32.42	36,316	11,775
一年以上	100.00	<u>12,089</u>	<u>12,089</u>
	49.30	<u>48,405</u>	<u>23,864</u>

14. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預付款項	5,408	4,208
其他可收回稅項	3,209	15,125
按金及其他應收款項	<u>215,235</u>	<u>324,957</u>
	223,852	344,290
減：減值撥備	<u>(110,784)</u>	<u>(160,493)</u>
	<u>113,068</u>	<u>183,797</u>

按金及其他應收款項主要為供應商按金。倘無法識別具有信貸評級的可資比較公司，則應參考本集團的歷史虧損記錄採用虧損率法估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零二一年十二月三十一日在並無可資比較公司情況下使用的平均虧損率為51.5% (二零二零年：50.5%)。

減值撥備變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於報告期初	160,493	9,522
已確認減值虧損	—	171,781
減值增加	1,998	—
撤銷減值虧損	—	(20,810)
取消綜合入賬一間附屬公司	<u>(51,707)</u>	<u>—</u>
於報告期末	<u>110,784</u>	<u>160,493</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度減值撥備大幅減少乃由於因取消綜合入賬一間附屬公司導致金融資產結餘 (扣除減值虧損撥備前) 減少所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度減值撥備大幅增加乃因新冠病毒疫情導致中國商業物業市場的投資情緒持續走低及本集團項目開發延遲，對本集團與其業務夥伴及供應商的關係造成不利影響。

15. 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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	239	33,155
一年以上	<u>321,974</u>	<u>341,458</u>
	<u>322,213</u>	<u>374,613</u>

貿易應付款項為無抵押及免息。

16. 計息銀行及其他借款

	二零二一年			二零二零年		
	實際利率 %	到期日	人民幣千元	實際利率 %	到期日	人民幣千元
即期						
計息借款的即期部分 — 有抵押	6.80-11.50	應要求或於一年內	<u>1,561,250</u>	6.80-11.67	應要求或於一年內	<u>1,873,909</u>
				二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	
分析為：						
須於一年內償還的計息借款				<u>1,561,250</u>	<u>1,873,909</u>	

於二零二一年十二月三十一日，本集團借款金額約人民幣1,561,250,000元(二零二零年：人民幣910,817,000元)已逾期，按照相關協議，其構成違約事件。於二零二零年十二月三十一日，該等違約導致上文所述以外本金額約人民幣311,879,000元的若干借款出現交叉違約。

本集團就違約及交叉違約借款(如適用)遭受罰款約人民幣535,499,000元(二零二零年：人民幣407,106,000元)，並於二零二一年十二月三十一日計入其他應付及應計款項。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，相關貸款協議所規定的本集團若干計息借款債權約人民幣454,893,000元及人民幣500,000,000元(二零二零年：人民幣1,117,190,000元)最終分別由中國有關銀行轉讓予中國另一間銀行及一間資產管理公司(二零二零年：一間資產管理公司)。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團的借款由下列資產的抵押所擔保，詳情如下：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣493,000,000元(二零二零年：人民幣500,000,000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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣1,368,000,000元(二零二零年：人民幣1,677,589,000元)已由本集團的賬面總值約人民幣2,988,000,000元(二零二零年：人民幣3,296,000,000元)的投資物業作擔保。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的借款人民幣500,000,000元(二零二零年：人民幣500,000,000元)由山東興盟置業有限公司(「山東興盟」)持有開發中物業的一塊住宅用地作額外擔保。

- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣193,250,000元(二零二零年：人民幣196,320,000元)由本公司附屬公司賬面值約人民幣229,000,000元(二零二零年：人民幣233,000,000)的杭州新明的持作出售已竣工物業提供擔保。

- (iii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣493,000,000元(二零二零年：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)本公司一間附屬公司及(iv)本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣913,000,000元(二零二零年：人民幣910,817,000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)本公司一間附屬公司作出共同擔保。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣455,000,000元(二零二零年：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。

17. 可換股債券

於二零一八年六月一日，本公司按本金額100%的價格發行本金總額為300,000,000港元(相當於約人民幣252,604,000元)的可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券可由債券持有人選擇於二零二零年六月一日按每張債券1.39港元的價格贖回。可換股債券的年利率為6.5%，另加1%手續費(「票面利率」)及每六個月支付一次。

可換股債券由控股股東陳承守先生及非執行董事高巧琴女士根據擔保契據共同擔保，及由陳承守先生控股的Xinxing Company Limited通過其持有的本公司940,000,000股股份作抵押。

可換股債券已於二零二零年五月三十一日到期，且直至二零二一年十二月三十一日，未償還本金尚未結清。

可換股債券被確認為於初始確認時指定為以公允價值計入損益的金融負債。

	可換股債券 人民幣千元
於二零二零年一月一日	272,967
公允價值變動	<u>(20,363)</u>
於二零二零年十二月三十一日	252,604
公允價值變動	<u>(8,092)</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u><u>244,512</u></u>

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團管理層採用現金流量折現法按如下主要假設對本集團可換股債券進行估值：

貼現率	票面利率
-----	------

可換股債券的公允價值分類為國際財務報告準則第13號公允價值計量所界定的第三級公允價值層級。此估值方法的重大不可觀察輸入值是貼現率。單獨使用的貼現率增加將導致可換股債券的公允價值計量減少。

18. 清算一間附屬公司的虧損

於二零二一年十二月二十七日，重慶市第五中級人民法院根據重慶新明置業股份有限公司（「重慶新明」）的債權人針對本公司間接非全資附屬公司重慶新明就委任清算人提出日期為二零二一年十月二十日的清算呈請作出判決（「判決」）。根據判決，重慶新明不再由本公司控制，自二零二一年十二月二十七日起生效。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度，取消綜合入賬一間附屬公司的虧損淨額約人民幣640,056,000元於損益內扣除。

取消綜合入賬一間附屬公司的虧損淨額之詳情概述如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	171
投資物業	306,000
開發中物業	659,674
持作出售的已竣工物業	271,474
貿易應收款項	312
預付款項、其他應收款項及其他資產	80,790
現金及現金等價物	413
貿易應付款項	(53,603)
其他應付款項及應計費用	(626,006)
計息銀行及其他借款	(315,000)
應付稅項	(25,999)
合約負債	(23,820)
遞延稅項負債	(69,910)
	<hr/>
於取消綜合入賬日資產淨值	204,496
非控股權益	(10,225)
	<hr/>
	194,271
應收重慶新明款項	536,239
應付重慶新明款項	(90,454)
	<hr/>
取消綜合入賬重慶新明的虧損淨額	640,056
	<hr/> <hr/>
因取消綜合入賬重慶新明而產生現金流出淨額	(413)
	<hr/> <hr/>

摘錄自獨立核數師報告初稿

以下為就本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表初稿的獨立核數師報告初稿摘要。

不發表意見

我們沒有就 貴集團之綜合財務報表發表意見，基於在本報告中「無法表示意見的基礎」一節所述事項關係重大，我們未能取得充足適當的審核憑證為該等綜合財務報表之審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為，該等綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

不發表意見基礎

與持續經營相關的多個不確定事項

誠如綜合財務報表附註2所載， 貴集團於截至2021年12月31日止年度產生虧損淨額約人民幣831,106,000元。於2021年12月31日， 貴集團的流動負債超過其流動資產約人民幣2,563,644,000元。此外，於2021年12月31日， 貴集團本金額約人民幣1,561,250,000元以及 貴集團已發行可換股債券約人民幣244,512,000元未根據借款協議之償還時間表償還，其構成違約事項。該等狀況連同綜合財務報表附註2所述其他事宜，表明存在的重大不確定性可能對 貴集團持續經營業務的能力帶來重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施，以改善 貴集團的流動性及財務狀況，有關資料載於綜合財務報表附註2。綜合財務報表是依據持續經營的假設上編製，其有效性取決於該等措施實施之結果，並受限於多個不明朗因素，包括(i)成功與 貴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付款(包括交叉違約條款所涵蓋的借款及利息付款)(倘適用)；(ii)成功與各家金融機構就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)磋商達成重續或延展還款安排；(iii)成功與各家金融機構及潛在貸款人／投資者磋商以物色多種選擇為 貴集團可見將來的營運資金及承擔額外撥資；(iv)成功加速開發

中物業及已竣工物業之預售和銷售，加速收回尚未支付的銷售所得款項，以及控制成本和資本開支，從而產生充足現金流入淨額；及(v)成功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的初步條款(倘認為價格合適)。

因此，我們不能取得充足適當的審核憑證，以使我們信納於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基準的適當性。倘 貴集團未能按持續經營基準經營，而可能須作出有關調整以撇減 貴集團資產的賬面值至其可回收金額，並就可能產生進一步負債計提撥備並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

審核保留意見的詳情以及管理層有關審核保留意見的立場、意見及評估

鑒於該公告所載截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註2詳述的狀況，核數師認為，存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力帶來重大疑慮。本集團是否能持續經營將取決於本集團產生足夠的財務及經營現金流的能力。於二零二一年十二月三十一日，已拖欠若干借款約為人民幣1,561,250,000元及可換股債券約為人民幣244,512,000元。鑒於相關情況，於評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，本集團的管理層(「**管理層**」)充分考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用財務資源。為緩解本集團的流動資金壓力及改善現金流狀況，管理層亦已採取並將繼續執行本公告所述的各項措施。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃恰當之舉。

本集團應對審核保留意見的行動計劃及審核保留意見對本公司財務狀況的影響

為應對可能對本集團持續經營的能力帶來疑慮的不確定性，且出於撤銷審核保留意見之目的，本公司已採取並擬繼續執行下述的各項措施，包括但不限於：

- (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。截至二零二一年十二月三十一日，仍尚欠本金總額人民幣1,561.3百萬元，以及已逾期而尚欠利息總額約人民幣243百萬元。根據最近與各家金融機構進行的商討，管理層獲悉，並無額外利息罰款。

- (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；

第一期及第二期的山東項目預售分別於二零二一年一月及五月開展，而第三期山東項目預售已於二零二二年一月開展。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、杭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。

撤銷審核保留意見

在二零二一年負面房產市場債務危機的影響下，全國住宅及商業物業的銷售已經受到嚴峻不利影響。因此，本集團未能有效執行其先前的計劃，包括於截至二零二一年十二月三十一日止年度以預期速度加快開發中物業及已竣工物業的銷售或出售重慶項目以償還借款。然而，鑒於疫情受控及投資氣氛回暖，中國經濟預期將於二零二二年復蘇，而物業市場將相應會有回穩跡象。於最佳情境下，假設(i)本公司能配套出售台州、杭州及上海的全部或部分商業物業；(ii)本公司能成功延長現有借款的還款時間表；以及(iii)金融機構願意豁免逾期償還本金及／或利息的罰款，本公司將能悉數償還所有逾期利息及本金。

儘管本公司未能成功配套出售台州、杭州及上海的全部或部分商業物業，假設(i)本公司能向個人客戶出售其山東的住宅物業及台州、杭州及上海的商業物業；(ii)本公司能配套出售上海的全部商業物業；(iii)本公司能成功延長現有借款的還款時間表；以及(iv)金融機構願意豁免逾期本金及／或利息的罰款，本公司仍能償還借款的所有逾期利息及部份逾期本金。

根據與金融機構的商討，管理層相信償還或豁免逾期利息後，金融機構將願意延長目前尚未支付借款的時間表。因此，董事認為，本集團的行動計劃屬合理並足以應對審核保留意見。經考慮本公司上述行動計劃及相關措施的最新進度，董事認為下一年度的核數師報告將會撤銷審核保留意見。

審核委員會關於審核保留意見的觀點

審核委員會已就審核保留意見與管理層及核數師密切溝通。管理層已定期就改善本集團年內現金流狀況及彼等進展所採取的措施向審核委員會匯報。董事會及審核委員會已計及管理層於刊發本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表前所採取的下列行動：包括(i)重續或延長尚欠借款的期限；(ii)額外撥資；(iii)加速開發中物業及已竣工物業的預售及銷售；(iv)物業整體銷售；及(v)共同開發物業。管理層亦向審核委員會作出解釋，本公司未能按計劃撤銷截至二零二一年十二月三十一日止年度的審核保留意見，部分原因如下：(i)於中國的已售總建築面積及銷售住宅物業於二零二一年三道紅線政策導致各地方政府持續實施房屋調控及信貸融資收緊影響，銀行貸款政策導致貸款延期，已售總建築面積及銷售商業物業於二零二一年維持增長但少於預期；以及(ii)因此，本集團未能加速開發中物業及已竣工物業的預售及銷售。

根據以上因素並經考慮未還貸款的逾期利息及本金數額，董事會及審核委員會知悉於財務報表批准日期行動計劃仍在進行中，且本公司將需要時間完成行動計劃，尤其是出售投資物業將會使本集團可收取大量所得款項，並將緩解本集團的流動資金壓力及應對審核保留意見。

根據上述者，審核委員會相信，管理層已竭盡全力根據其先前計劃行事，旨在應對審核保留意見，而審核委員會繼續贊成管理層的觀點，並就監察管理層所採取的行動定期與其會面以應對審核保留意見。

鑒於(i)於二零二一年十二月三十一日，本集團的權益總值約為人民幣22.7百萬元，而本集團所擁有的投資物業價值於二零二一年十二月三十一日約為人民幣2,988.0百萬元；及(ii)住宅物業市場於二零二二年已回穩，而預售及銷售山東項目的住宅物業正在進行中，審核委員會贊成管理層意見，儘管先前計劃未能充分應對審核保留意見，本公司經修訂行動計劃屬合理並足以應對審核保留意見。

審核委員會亦認為管理層應繼續以股東的最佳利益執行於行動計劃所載的行動及措施行事，旨在緩解本集團流動資金壓力及撤銷審核保留意見。

本公司將另行刊發公告以披露有關以下事項的任何進展及更新：(a)本公司與銀行及金融機構進行的協商；及(b)開發中物業及已竣工物業的預售及銷售進度；及(c)配套出售山東的住宅物業以及台州、杭州及上海的全部或部分商業物業。

管理層討論與分析

(包括財務回顧)

行業回顧及經營管理

回顧二零二一年中國房地產市場，根據國家統計局公佈資料，商品房銷售面積179,433萬平方米，同比增長1.9%及商品房銷售額約人民幣181,930億元，增長4.8%。中央政府繼續加強房屋調控，銀行貸款政策導致貸款延期及融資渠道再度收緊。

回顧年內，本集團積極抓緊盤活資產及降負債為戰略主線，用實際行動及嘗試各種方式務求解決本公司改善持續經營問題。本公司集中在山東項目住宅開發，經已完成第二及三期預售，全年預售款達約人民幣244.7百萬元。本公司同時將積極繼續與多家金融機構磋商以延長償還日期或為未償還借款進行再融資，以及於日後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房產出售整體策略。

業績回顧

回顧年內，本集團錄得物業銷售收入約人民幣41.6百萬元，較二零二零年約人民幣69.8百萬元減少約人民幣28.2百萬元或約40.4%。回顧年內交付物業銷售建築面積約1,823平方米，較二零二零年相比持平。物業銷售仍為本集團主要的收入來源但受新冠病毒疫情投資氣氛疲弱及招商停頓影響，銷售金額於整個回顧年內下滑，佔本集團總收入約40.8%。回顧年內，整體物業銷售減少主要受新冠病毒疫情影響導致市場商用房投資氣氛持續疲弱。同時，由於三道紅線政策頒佈導致各地方政府持續實施房屋調控，各房地產企業通過減價促銷急於套現，從而加劇競爭。就此，本集團已積極進行業務調整並探索各個項目用途，包括但不限於變更房產用途及採納房產出售整體策略加快套現，但暫未能對本集團回顧年度收入有所貢獻。

本公司股東應佔虧損約人民幣863.9百萬元，較二零二零年股東應佔虧損約人民幣1,000.8百萬元，減虧約人民幣136.9百萬元，主要由於其他開支減少。每股虧損約人民幣0.460元（二零二零年：每股虧損約人民幣0.533元）。

於回顧年度內董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發末期股息。

於二零二一年十二月三十一日，本集團資產總值約人民幣5,223.6百萬元（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5,201.0百萬元（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22.7百萬元（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0.01元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣0.46元）。

物業開發

於二零二一年十二月三十一日，本集團物業組合現有15項物業開發項目，根據中國不同城市已開發及在不同未開發階段的總建築面積約539,623平方米。

物業銷售

於回顧年度內，本集團錄得物業銷售收入約人民幣41.6百萬元，較二零二零年約人民幣69.8百萬元減少約人民幣28.2百萬元或約40.4%。於回顧年度內交付物業銷售建築面積約1,823平方米，與二零二零年的情況相似。物業銷售仍為本集團主要的收入來源但受新冠病毒疫情投資氣氛疲弱及物業銷售停頓影響，銷售金額全年下滑，佔本集團總收入約40.8%。於回顧年度內，整體物業銷售減少主要受新冠病毒疫情影響以及各地方政府繼續加強房屋調控，導致市場商用房投資氣氛持續疲弱，同時出台三道紅線相關政策加劇了各房地產企業採取減價促銷措施，業務經營競爭激烈。本集團已積極進行業務調整並探索各個項目用途，包括但不限於變更房產用途及房產出售，但暫未能對本集團回顧年度收入有所貢獻。

下表載列於回顧年度本集團物業銷售項目概要：

項目	位置	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				
一期	台州	—	—	—
二期一階段	台州	—	—	—
二期二階段	台州	—	—	—
新明麗江苑	台州	—	—	—
溫商時代·新明飾品城	台州	—	—	—
上海新明兒童城	上海	1,429	40.5	28,342
杭州新明·兒童世界	杭州	70	0.5	7,143
重慶新明·中國西南城一期	重慶	—	—	—
興盟國際商城	滕州	324	0.6	1,852
合計		<u>1,823</u>	<u>41.6</u>	<u>22,820</u>

物業租賃

本集團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。截至二零二一年十二月三十一日，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136,273.82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90.2%（不含重慶投資物業）。

於回顧年度內，租金收入約人民幣60.2百萬元，較二零二零年約人民幣58.8百萬元，增長約人民幣1.4百萬元或2.4%。

下表載列於回顧年度本集團持作投資的商業物業概要：

於二零二一年十二月三十一日

	總建築面積	可租賃面積	已租賃面積	平均租用率	截至 二零二一年 十二月 三十一日止 年度的 租金收入 人民幣 (百萬元)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
作出租用途的商業投資物業					
(1) 台州市椒江區東環大道1990號	67,239.46	64,450.00	56,716.00	88.0%	27.3
(2) 台州市椒江區台州大道北段8號	101,163.31	62,163.36	60,920.09	98.0%	9.7
(3) 重慶大足區五星大道229號中國西南城 ^(註1)	不適用	不適用	不適用	不適用	15.5
(4) 台州市椒江區東環大道1990號	<u>44,414.71</u>	<u>24,536.47</u>	<u>18,637.73</u>	<u>76.0%</u>	<u>7.7</u>

附註： 所有物業均位於中國，並按中期租賃持有。

註1： 重慶項目於回顧年度已取消綜合入賬。

土地儲備

於二零二一年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的15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539,623平方米，其中約374,388平方米的建築面積已竣工，約127,228平方米的建築面積正在開發中，另約38,007平方米的建築面積持作未來開發。

下表載列於二零二一年十二月三十一日本集團按地理位置劃分的土地儲備概要：

地點	餘下未售出的可銷售 建築面積／ 持作投資 建築面積 (平方米)	開發中的 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築 面積 (平方米)	總土地儲備 (平方米)	佔總土地 儲備的 百分比 (%)
台州	193,527	—	—	193,527	35.9
上海	94,785	—	—	94,785	17.6
滕州	53,284	127,228	38,007	218,519	40.5
杭州	32,792	—	—	32,792	6.0
總計	<u>374,388</u>	<u>127,228</u>	<u>38,007</u>	<u>539,623</u>	<u>100.0</u>

前景展望

展望二零二二年，隨著中國政府防疫措施的有效實施控制，一系列防疫措施遏制疫情進一步蔓延。國內經濟持續回穩將成全球GDP增速首位。中國在推動高質量發展同時，也提出房地產市場必需平穩健康發展，強化房住不炒的理念。隨著政策的深調，中國人口結構的變化，城鎮化率的提高，還有經濟增長的波動，房產企業汰弱溜強，提質降速的整頓階段無可避免。預期來年本集團仍是充滿艱巨挑戰。本集團將積極加快已竣工物業庫存去化，同時探索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。

財務回顧

收益

本集團收益主要由物業銷售及物業租賃服務產生，於回顧年度內的收入約人民幣101.8百萬元，佔比分別約為40.8%及59.2%。物業銷售是本集團主要收入來源較去年同期約人民幣69.8百萬元減少約人民幣28.2百萬元，主要是因為受新冠病毒疫情影響以及各地方政府繼續加強房屋調控，導致市場商用房投資氣氛持續疲弱及物業銷售停頓所致。物業租賃收入較去年同期約人民幣58.8百萬元增長約人民幣1.4百萬元。

銷售成本

於回顧年度內，本集團銷售成本約人民幣24.2百萬元，較去年同期約人民幣67.0百萬元減少約人民幣42.8百萬元，減幅為63.9%。該減少主要原因於回顧年度內交付物業銷售減少所致。

毛利

於回顧年度內的毛利約人民幣77.6百萬元，較去年約人民幣61.6百萬元增加約人民幣16.0百萬元及約26.0%；毛利率約為76.2%，比去年約47.9%增加約28.3%，主要是較高毛利率的物業租賃所產生的收入佔比較去年增加所致。

其他收入及收益

於回顧年度內的其他收入及收益約人民幣279.9百萬元，較去年同期的約人民幣3.4百萬元，大幅增加約人民幣276.5百萬元，增幅約81.3倍，主要是本集團與借款人訂立有關逾期計息借款結算協議，導致撥回未償還本金、利息及罰款所致，有關詳情載於本公告附註5內。

分銷及行政費用

於回顧年內的銷售及行政開支約人民幣61.1百萬元，較去年同期的約人民幣66.7百萬元，減少約人民幣5.6百萬元，減幅約8.4%，主要是由於通過精簡本集團的人力，行政費用較去年同期減少約人民幣6.7百萬元所致。

其他開支

於回顧年度內的其他開支約人民幣421.4百萬元，較去年同期的約人民幣1,051.2百萬元，大幅減少約人民幣629.8百萬元，減幅約59.9%，主要是(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業市場受到回顧年度內新冠病毒疫情及國內商用房市場嚴重影響，在可變現值預期下降的影響下作出減值撥備約人民幣20.6百萬元；(ii)在本期間借款違約金約人民幣392.8百萬元。其他開支明細載列如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行手續費	17	94
罰款支出	3,983	16,022
其他財務費用	—	1
開發中物業及持作出售的已竣工物業減值撥備	20,621	452,229
借款違約金	392,841	304,550
出售物業、廠房及設備之虧損	—	61
金融資產之減值虧損淨額	2,508	151,295
商業合同賠償撥備	—	106,160
其他	1,397	20,826
	<hr/>	<hr/>
合計	421,367	1,051,238

投資物業公允價值變動

於回顧年度內的投資物業公允價值變動損失約人民幣2.0百萬元，較去年同期約人民幣22.9百萬元，減少約人民幣20.9百萬元，受新冠病毒疫情及市場負面因素影響，投資物業公允價值持續下降。

融資成本

於回顧年度內的淨利息開支約人民幣83.1百萬元，較去年同期的約人民幣0.1百萬元，大幅增加約人民幣83.0百萬元，主要是資本化利息減少所致。

營業虧損

於回顧年度內的營業虧損約人民幣841.9百萬元，較去年同期營業虧損的約人民幣1,056.4百萬元，減虧約人民幣214.5百萬元，減幅約20.3%。主要是其他開支大幅減少所致。

所得稅信貸／支出

於回顧年度內，所得稅信貸約人民幣10.8百萬元，較去年同期所得稅支出約人民幣59.5百萬元，減少約人民幣70.3百萬元，主要是遞延稅項變動所致。

股東應佔虧損

於回顧年度內股東的應佔虧損約人民幣863.9百萬元，較去年同期的應佔虧損約人民幣1,000.8百萬元，減虧約人民幣136.9百萬元。每股基本虧損為約人民幣0.460元(二零二零年每股虧損約人民幣0.533元)。

現金流量情況

本集團於二零二一年十二月三十一日的現金及銀行存款(包括受限制現金)共約人民幣20.5百萬元(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12.7百萬元或約162.8%，增長主要是經營現金流入增加所致。

根據本公司若干商業物業與第三方買家訂立的獨家管理及營運協議，本公司須向買家支付物業銷售價格的若干比例，而無論有關物業是由本公司出租或產生租金收入。

根據所有現有獨家管理及營運協議，本公司概無責任就二零一九年七月一日至二零二四年六月三十日止期間支付任何協定費用。

自二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止期間，本集團於二零二一年的最高現金流出淨額約為人民幣0百萬元。(於二零二零年的最高現金流出淨額約為人民幣0百萬元)。另本集團於回顧年度並無與任何買家簽訂任何新增的獨家管理及營運協議。

借款情況

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款總額約人民幣1,561.3百萬元，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312.6百萬元。

本集團即期及須於一年內償還的借款約人民幣1,561.3百萬元，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312.6百萬元。於回顧年度內概無須於一年後償還的借款與去年一致。

貿易應收款項、預付款項及其他應收款項及其他資產

於二零二一年十二月三十一日，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合共資產總額約人民幣146.6百萬元，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61.7百萬元，主要是重慶項目公司在本期間因進行破產程序才剝離在合併綜合報表，預付款項及其他應收款項減少所致。

貿易應付款項、合約負債及其他應付賬款及應計費用

於二零二一年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項、合約負債、其他應付款項及應計費用合共約人民幣2,034.8百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣1,945.1百萬元，增加約人民幣89.7百萬元。主要是本集團自身經營狀況的改善以增加滕州住宅項目預售額合約負債約220.8百萬元。相反，其他應付賬款及應計費用減少因重慶項目公司因在本期間進行破產程序，剝離合併綜合財務報表內。

資產與負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團資產總額約人民幣5,223.6百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣6,422.2百萬元，減少約人民幣1,198.6百萬元。流動資產總額約人民幣2,158.8百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣3,036.0百萬元，減少約人民幣877.2百萬元，佔資產總額的約41.3%（二零二零年十二月三十一日：約47.3%）。非流動資產總額約人民幣3,064.8百萬元，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321.4百萬元，佔資產總額的約58.7%（二零二零年十二月三十一日：約52.7%）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團負債總額約人民幣5,201.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣5,558.2百萬元，減少約人民幣357.2百萬元，主要是由於本集團自身經營狀況改善、滕州住宅項目預售款增加、合約負債相對增加所致。流動負債總額約人民幣4,722.5百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣4,977.2百萬元，減少約人民幣254.7百萬元，佔負債總額的約90.8%（二零二零年十二月三十一日：約89.5%）。非流動負債總額約人民幣478.5百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣581.0百萬元，減少約人民幣102.5百萬元，佔負債總額的約9.2%（二零二零年十二月三十一日：約10.5%）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團流動負債淨值約人民幣2,563.6百萬元，較二零二零年十二月三十一日的流動負債淨值約人民幣1,941.1百萬元，增加約人民幣622.5百萬元。

流動比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債之比率）為0.46：1（二零二零年十二月三十一日的0.61：1）。

資本負債比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資本負債比率乃按債務淨額除以權益總額加債務淨額而計算。本集團的債務淨額含有計息銀行及其他借款及可換股債券減現金及現金等價物。權益總額包括母公司擁有人應佔權益及非控股權益。本集團的資本負債比率為98.7%（二零二零年十二月三十一日：71.1%）。

可換股債券

本集團於二零一八年六月一日，根據一般授權發行金額為港幣3億元的可換股債券，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。詳情請參閱本公司於二零一八年五月十五日刊發之公告。可換股債券於二零二零年五月三十一日到期。

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300,000,000港元及利息截至本公告日期尚未結算。

重大投資

於回顧年度內，本集團並無任何重大投資。

有關附屬公司的重大收購及出售

於回顧年度內，本集團並無任何附屬公司的重大收購及出售。

按揭融資的擔保

於二零二一年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣103.3百萬元(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

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行存款中有質押或受限制使用存款為人民幣0.3百萬元(二零二零年十二月三十一日為約人民幣2.6百萬元)。此外，本集團部分其他借款以本集團若干以開發中物業、持作出售的已竣工物業、投資物業及於本集團若干附屬公司的股權作抵押，並由本集團的控股股東陳承守先生(「陳先生」)、陳先生的子女、非執行董事高巧琴女士及本集團的關聯公司新明集團有限公司以及本集團若干附屬公司的其他少數權益股東免費共同擔保。

資本開支

於回顧年度內，本集團資本開支總額約人民幣0百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣0百萬元)。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，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。

員工及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有僱員58人(於二零二零年十二月三十一日：共70人)，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。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本公司就本集團物業買家獲授的按揭融資提供擔保約人民幣103.3百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣16.1百萬元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，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上市證券。

企業管治

董事會認為，本公司自上市日期起一直採用、應用及遵守上市規則附錄14的企業管治守則(版本至二零二一年十二月三十一日)(「企業管治守則」)所載之守則條文。

於審閱本公司企業管治常規後，董事會認為本公司於回顧年度內一直應用企業管治守則所載之原則並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回顧年度內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，由陳先生兼任主席及行政總裁的角色，可確保本集團內之貫徹領導及可令本集團之整體策略規劃更有效及具效率。董事會認為，目前的

安排將不會削弱權力制衡，而這個架構將有助本公司迅速及有效地作出及實行決策。董事會將持續檢討，屆時顧慮到本集團的整體情況，考慮將本公司的主席與行政總裁的職能分開是否適當及適合。

此外，董事會將採納企業管治守則（版本將自二零二二年一月一日起生效），其要求應適用於本公司截至二零二二年十二月三十一日止下一財政年度的企業管治守則。董事會將繼續審閱及提高其本公司企業管治常規，確保遵循新企業管治守則並符合最新發展。

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回顧年度內已遵守標準守則所載的規定標準。

審閱年度業績

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）、劉偉樑先生及趙公澤先生。審核委員會已審閱本公司回顧年度內的綜合年度業績及財務報告。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司（「中審眾環」，執業會計師）同意本初步公告所載本集團於回顧年度內的綜合損益及其他全面收益表以及綜合財務狀況表及其相關附註中之數據，與本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表初稿所載數額一致。中審眾環就此方面進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港鑒證業務準則進行之核數、審閱或其他鑒證業務，故本公司核數師並無就本公告發表任何鑒證。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

此年度業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.xinm.com.cn刊載。二零二一年年度報告將於適當時候寄發予股東，並於適當時候在上述網站可供查閱。

承董事會命
新明中國控股有限公司
主席兼行政總裁
陳承守

中國·杭州
二零二二年三月三十日

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、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、趙公澤先生及劉偉樑先生。

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。