

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)

**截至二零二二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23.1百萬元，比去年同期下降約25.7%。
- 本集團毛利達約人民幣18.6百萬元，比去年同期下降約28.8%。
- 本公司擁有人應佔虧損達約人民幣939.9百萬元，比去年同期虧損上升約3倍。
- 每股基本虧損達約人民幣0.500元。
- 董事會不建議就截至二零二二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二零二二年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核中期業績及二零二一年同期的比較數字。

## 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	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	23,167	31,086
銷售成本		<u>(4,568)</u>	<u>(4,980)</u>
毛利		18,599	26,106
其他收入及收益	5	4,901	2,370
銷售及分銷成本		(7,699)	(12,065)
行政支出		(29,542)	(21,319)
其他開支		(334,535)	(292,037)
投資物業之公允價值變動	11	(95,000)	3,000
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>(1,645)</u>	<u>(656)</u>
除所得稅前虧損	6	(1,143,114)	(294,601)
所得稅抵免(開支)	7	<u>172,237</u>	<u>(981)</u>
期內虧損及期內全面虧損總額		<u><u>(970,877)</u></u>	<u><u>(295,582)</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		(939,857)	(286,529)
非控股權益		<u>(31,020)</u>	<u>(9,053)</u>
		<u><u>(970,877)</u></u>	<u><u>(295,582)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本(人民幣)		<u><u>(0.500)</u></u>	<u><u>(0.153)</u></u>
攤薄(人民幣)		<u><u>(0.500)</u></u>	<u><u>(0.153)</u></u>

## 未經審核簡明綜合財務狀況表

		於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		721	746
投資物業	11	1,924,000	2,988,000
遞延稅項資產		76,087	76,087
		<u>2,000,808</u>	<u>3,064,833</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		659,682	850,985
持作出售已竣工物業		1,277,616	1,140,728
貿易應收款項	12	43,953	33,515
預付款項、其他應收款項及其他資產		137,014	113,068
受限制存款		520	326
現金及現金等價物		14,615	20,219
		<u>2,133,400</u>	<u>2,158,841</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	248,462	322,213
其他應付款項及應計費用	14	1,500,950	1,279,694
合約負債		573,097	432,901
計息銀行及其他借款	15	1,314,859	1,561,250
應付稅項		882,650	881,915
可換股債券	16	256,115	244,512
		<u>4,776,133</u>	<u>4,722,485</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(2,642,733)</u>	<u>(2,563,644)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(641,925)</u>	<u>501,189</u>

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	<u>306,233</u>	<u>478,470</u>
	<u>306,233</u>	<u>478,470</u>
<b>(負債) 資產淨額</b>	<u><b>(948,158)</b></u>	<u><b>22,719</b></u>
<b>權益</b>		
已發行股本	14,880	14,880
儲備	<u>(934,219)</u>	<u>5,638</u>
	<u>(919,339)</u>	20,518
非控股權益	<u>(28,819)</u>	<u>2,201</u>
<b>(虧絀) 權益總額</b>	<u><b>(948,158)</b></u>	<u><b>22,719</b></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  
二零二二年 二零二一年  
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	(1,143,114)	(294,601)
<b>就下列各項作出調整：</b>		
銀行利息收入	(32)	(99)
可換股債券公允價值變動	11,603	—
投資物業公允價值變動	95,000	(3,000)
物業、廠房及設備折舊	25	51
融資成本	1,645	656
持作出售的已竣工物業減值	55,083	—
開發中物業減值	—	65,364
罰息	279,286	206,912
法院下令出售投資物業虧損	686,590	—
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>(13,914)</b>	<b>(21,697)</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	3,311	(73,463)
貿易應收款項	(10,438)	(6,427)
預付款項、其他應收款項及其他資產	(23,946)	29,942
受限制存款	(194)	(260)
貿易應付款項	(73,751)	3,595
其他應付款項及應計費用	(14,436)	(3,667)
合約負債	140,196	190,760
<b>經營所得現金</b>	<b>6,828</b>	<b>118,783</b>
已退回(已付)稅項	735	(12,285)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>7,563</b>	<b>106,498</b>

截至六月三十日止六個月  
二零二二年 二零二一年  
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	32	99
購買物業、廠房及設備	—	(12)

**投資活動產生現金淨額**

32                      87

**融資活動**

已付利息	(3,199)	(36,453)
已籌集的新借款(附註14)	33,000	—
償還計息銀行及其他借款	—	(8,523)
償還北控城投貸款(附註14)	(43,000)	(30,000)

**融資活動所用現金淨額**

(13,199)                      (74,976)

**現金及現金等價物(減少)增加淨額**

(5,604)                      31,609

報告期初現金及現金等價物	<u>20,219</u>	<u>5,249</u>
--------------	---------------	--------------

**報告期末現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)**

14,615                      36,858

**重大非現金交易：**

截至二零二二年六月三十日止六個月，經扣除交易成本及其他稅項後，法院下令出售投資物業的所得款項淨額約人民幣267,214,000元用於結算本集團結欠的部分借款。有關法院下令出售投資物業的詳情載於附註11。

## 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

本集團截至二零二二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二零二一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二零二一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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額約人民幣970,877,000元。於二零二二年六月三十日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣2,642,733,000元。

於二零二二年六月三十日，已拖欠本金總額約為人民幣1,294,037,000元之借款及金額約為人民幣256,115,000元之可換股債券，以及約人民幣224,286,000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，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。

國際財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日後的新冠病毒疫情相關租金減免
國際會計準則第16號之修訂本	用作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號之修訂本	履行合約的成本
國際財務報告準則第3號之修訂本	概念框架的引用
國際財務報告準則之年度改進	二零一八年至二零二零年週期

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
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶	<u>2,948</u>	<u>20,219</u>	<u>—</u>	<u>23,167</u>
<b>分部業績</b>	<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>
<b>其他分部資料</b>				
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>

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(收益)	—	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>

**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**

截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	2,948	2,431
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	20,219	28,655
	<u>23,167</u>	<u>31,086</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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
地理區域：		
— 中國	<u>2,948</u>	<u>2,431</u>
收入確認時間：		
— 於一個時點	<u>2,948</u>	<u>2,431</u>
交易價格類別：		
— 固定價格	<u>2,948</u>	<u>2,431</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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	32	99
政府補助	32	10
其他	234	679
	<u>298</u>	<u>788</u>
<b>收益</b>		
匯兌收益淨額	4,603	1,582
	<u>4,603</u>	<u>1,582</u>
	<u>4,901</u>	<u>2,370</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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	5,624	103,139
來自收益合約的利息開支	—	572
	<u>5,624</u>	<u>103,711</u>
總利息開支	5,624	103,711
減：資本化利息	(3,979)	(103,055)
	<u>1,645</u>	<u>656</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	4,927	10,434
界定供款計劃的供款	1,041	1,279
	<u>5,968</u>	<u>11,713</u>
<b>其他項目</b>		
核數師酬金	213	208
已出售物業的成本	1,331	1,935
租賃物業成本	3,237	3,045
物業、廠房及設備折舊	25	51
開發中物業減值(計入「其他開支」)	—	65,364
持作出售的已竣工物業減值(附註10)	55,083	—
罰息(計入「其他開支」)	279,286	206,912
租金付款不包括計量租賃負債	374	116
撤銷物業、廠房及設備	—	3,020
	<u>279,286</u>	<u>206,912</u>

## 7. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	—	56
土地增值稅(「土地增值稅」)	—	175
	<u>—</u>	<u>231</u>
<b>遞延稅項</b>	<u>(172,237)</u>	<u>750</u>
<b>期內所得稅(抵免)開支總額</b>	<u>(172,237)</u>	<u>981</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，故截至二零二二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二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## **9. 每股虧損**

截至二零二二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939,857,000元(二零二一年六月三十日：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(二零二一年六月三十日：1,878,622,000股)。由於截至二零二二年及二零二一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，截至二零二二年六月三十日止六個月，減值約人民幣55,083,000元已於損益內確認。

截至二零二一年六月三十日止六個月，概無持作出售的已竣工物業減值於損益內確認。

## 11. 投資物業

	人民幣千元
於二零二二年一月一日(經審核)	2,988,000
法院下令出售後的出售事項(附註)	(969,000)
公允價值變動	<u>(95,000)</u>
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u><u>1,924,000</u></u>

本集團的投資物業包括於中國已竣工的商業物業。本集團投資物業於二零二二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1,924,000,000元(二零二一年：人民幣2,988,000,000元)。

於二零二二年六月三十日，本集團已抵押價值總額為人民幣1,924,000,000元(二零二一年：人民幣2,988,000,000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)。

附註：

於二零二二年一月，浙江省浙商資產管理有限公司(「**浙江省浙商**」)提交執行通知，向浙江省溫州市中級人民法院(「**溫州法院**」)申請執行令，拍賣溫商時代所持位於中國浙江省台州市椒江區東環路1990號溫商時代紅星美凱龍的投資物業(「**台州物業**」)的全部所有權，原因是溫商時代無法向浙江省浙商償還本金額為人民幣493,000,000元的逾期借款連同利息及罰款不低於人民幣95百萬元(「**未償還總額**」)。

於二零二二年五月十三日，溫州法院進行初次拍賣。於二零二二年五月三十一日，溫商時代接獲溫州法院發出的拍賣確認書(「**拍賣確認書**」)。根據拍賣確認書，台州物業的全部所有權已按拍賣價人民幣282,410,000元拍賣予獨立第三方，以償還未償還總額。

於二零二一年十二月三十一日，台州物業按公允價值人民幣969,000,000元列賬，因此，截至二零二二年六月三十日止六個月，法院下令出售的虧損約人民幣686,590,000元於損益中扣除。

上述詳情載於本公司日期為二零二二年五月三十一日的公告。

## 12. 貿易應收款項

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	68,228	57,790
減：減值撥備	<u>(24,275)</u>	<u>(24,275)</u>
	<u><b>43,953</b></u>	<u><b>33,515</b></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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	41,306	33,515
一年以上	<u>2,647</u>	<u>—</u>
	<u><b>43,953</b></u>	<u><b>33,515</b></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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
逾期		
一年內	41,306	33,515
一年以上	<u>2,647</u>	<u>—</u>
	<u><b>43,953</b></u>	<u><b>33,515</b></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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	16,477	239
一年以上	231,985	321,974
	<u>248,462</u>	<u>322,213</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來自北控城投控股集團有限公司（「北控城投」）的貸款人民幣43,000,000元，以15%的年利率計息，自提取之日起一年後償還（「北控城投貸款」）。北控城投貸款以本公司一間附屬公司75%股權的押記及本公司一間附屬公司的企業擔保作抵押（統稱「該等押記」）。

截至二零二二年六月三十日止六個月，北控城投、北控城市開發有限公司（「北控城市開發」）與本集團訂立一份貸款轉讓協議，據此，北控城市開發以現金方式向本集團提供貸款人民幣33,000,000元，用作結算北控城投貸款的部分款項，而該等押記於悉數結清北控城投貸款後轉移至北控城市開發的貸款。北控城投貸款的餘下結餘人民幣10,000,000元亦於截至二零二二年六月三十日止六個月結算。

於二零二二年六月三十日，北控城市開發的貸款人民幣39,000,000元（「北控城市開發貸款」）以24%的年利率計息，並於一年內償還。北控城市開發貸款以本公司一間附屬公司75%股權的押記及本公司一間附屬公司的企業擔保作抵押。

## 15. 計息銀行及其他借款

	於二零二二年六月三十日			於二零二一年十二月三十一日		
	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		應要求或			應要求或	
— 有抵押	<u>6.80-15.00</u>	<u>於一年內</u>	<u>1,314,859</u>	<u>6.80-11.50</u>	<u>於一年內</u>	<u>1,561,250</u>
				於二零二二年 六月三十日	於二零二一年 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

1,314,859                      1,561,250

於二零二二年六月三十日，根據相關協議，本集團借款約人民幣1,294,037,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣1,561,250,000元）已逾期，其構成違約事件。

本集團就違約及交叉違約借款（如適用）遭受罰款約人民幣817,400,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣535,499,000元），計入於二零二二年六月三十日的其他應付款項及應計費用。

於二零二二年六月三十日，本集團的借款由下列資產的抵押所擔保如下：

- (i) 本集團的借款約人民幣225,786,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣493,000,000元）以本公司附屬公司台州溫商時代置業有限公司（「溫商時代」）的100%（二零二一年十二月三十一日：100%）股權作擔保。

本集團的借款約人民幣1,100,786,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣1,368,000,000元）由本集團的投資物業作擔保，賬面總值約人民幣1,924,000,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣2,988,000,000元）。

山東興盟置業有限公司（「山東興盟」）持有的持作出售已竣工物業（賬面值約人民幣213,183,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣213,183,000元））作為本集團借款約人民幣225,786,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣493,000,000元）的質押。

- (ii) 本集團的借款約人民幣193,250,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣193,250,000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229,438,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣229,000,000元)。
- (iii) 本集團的借款約人民幣225,786,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣493,000,000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613,251,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣613,251,000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455,000,000元(二零二一年十二月三十一日：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。

## 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940,000,000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，而直至二零二二年六月三十日，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
於二零二二年一月一日(經審核)	244,512
公允價值變動	<u>11,603</u>
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u><u>256,115</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19。

## 17. 資本承擔

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備開發中物業	<u>426,996</u>	<u>431,390</u>

## 18. 或然負債

於報告期末，並無於中期財務報表計提撥備的或然負債如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就本集團物業買家獲授的按揭融資提供的擔保	<u>216,200</u>	<u>103,270</u>

本集團就若干銀行向本集團持作出售已竣工物業的買家獲授的按揭融資提供擔保。根據擔保協議的條款，倘買家拖欠按揭付款，本集團負責償還未償還按揭貸款連同違約方結欠銀行的任何應計利息及罰款。本集團則有權接管相關物業的合法業權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起至執行個別買家的抵押協議後為止。

本集團並無於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月就本集團持作出售已竣工物業的買家獲授的按揭融資提供擔保而產生任何重大虧損。本公司董事認為，倘發生拖欠付款，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就有關擔保計提任何撥備。

## 19. 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	
	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>金融負債</b>				
可換股債券	<u>256,115</u>	<u>244,512</u>	<u>256,115</u>	<u>244,512</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
<b>可換股債券</b>				
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>256,115</u>	<u>256,115</u>
於二零二一年十二月三十一日(經審核)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>244,512</u>	<u>244,512</u>

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日

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

截至二零二二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
於二零二二年一月一日(經審核)	244,512
公允價值變動	<u>11,603</u>
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u><u>256,115</u></u>

## 20. 報告期後事項

除於中期財務報表中其他部分所披露的資料外，於二零二二年六月三十日後，本集團有以下期後事項：

- (a) 於二零二二年八月，浙江省溫州市中級人民法院已下達強制執行令，拍賣並出售杭州新明置業投資有限公司(「**杭州新明**」)所持位於中國杭州市拱墅區新明商業中心2幢以及中國杭州市拱墅區小河路的20處不動產的土地使用權(分類為持作出售的已竣工物業，賬面值約人民幣35,924,000元)，原因是杭州新明無法償還結欠浙江省浙商資產管理有限公司(「**浙江省浙商**」)本金約人民幣193,250,000元的逾期借款，加利息及罰款。

於二零二二年八月二十九日，杭州新明的上述土地使用權已進行拍賣，但上述土地使用權並未於上述拍賣中出售，原因是上述拍賣結束時尚未收到出價。截至本公告日期，上述土地使用權仍歸杭州新明所有。

有關進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年八月十二日之公告。

- (b) 於二零二二年六月二十日，本公司接獲本公司前任董事周昭何先生根據公司清盤程序二零二二年第214號向香港特別行政區高等法院(「**高等法院**」)提交之有關香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例的呈請(「**該呈請**」)，內容有關本公司可能會因本公司無力償債及未能支付其債務而被高等法院清盤。該呈請已於二零二二年八月二十四日進行聆訊，在該場聆訊中，高等法院於各方(包括反對債權人)提交意見後，下令將該呈請的聆訊押後至二零二二年九月二十八日(星期三)。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年六月二十一日、二零二二年六月二十四日及二零二二年八月二十四日之公告。

## 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23.1百萬元，較去年同期約人民幣31.1百萬元，下降約25.7%。

於本期間，本公司擁有人應佔虧損約人民幣939.9百萬元，較去年同期虧損約人民幣286.5百萬元，上升約2.3倍。

於本期間，每股虧損約人民幣0.5元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣0.153元)。

於二零二二年六月三十日，本集團資產總值約人民幣4,134.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣5,223.7百萬元)；負債總值約人民幣5,082.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣5,201.0百萬元)；虧絀總值約人民幣948.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：權益總值約人民幣22.7百萬元)；每股負債淨值約人民幣0.5元(二零二一年十二月三十一日：每股資產淨值約人民幣0.01元)。

二零二二年上半年，中國政府自二零二二年四月起積極面對國內新型冠狀病毒COVID-19(「**新冠病毒**」)高危傳播風險，採取嚴峻防控措施包括上海封城和不同省市實施嚴厲檢疫措施行動，最終疫情受控最低水平。自2022年5月下旬起，中央政府在堅持「房住不炒」的基礎上，支持各地從當地實際出發完善房地產政策，支持剛性和改善性住房需求，優化商品房預售資金監管，促進房地產市場平穩健康發展。政策放寬對房地產的捆綁，各地市場反應各不一致，一二線城市回暖速度較快，三四線城市相對慢熱。

各地政府陸續發佈相應鬆綁政策，主要包括：(1)降低首付比例；(2)央行降低首套房貸款利率下限，購房補貼、公積金貸款比例調整、額度調整等金融類政策；(3)針對二孩、三孩家庭出台購房支持政策；(4)放鬆落戶限制；(5)限購、限貸、限售政策的調整等。

二零二二年一至六月全國房地產開發投資完成額為人民幣68,314億元，同比下降5.4%；其中，住宅投資人民幣51,804億元，下降4.5%。房地產開發企業房屋施工面積848,812萬平方米，同比下降2.8%。房屋新開工面積66,423萬平方米，下降34.4%。房屋竣工面積28,636萬平方米，下降21.5%。上述數據受上半年全國性房產銀行按揭借貸緊縮加上疫情反覆嚴峻的影響下，全國房地產市場呈現低迷景況。

於本期間，本集團錄得來自物業銷售的收益約人民幣2.9百萬元，較去年同期增加約20.8%，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、台州新明半島、新明麗江苑等項目實現商業銷售，整體平均售價皆比去年同期沒有太大變動。

於二零二二年五月三十一日，溫商時代紅星美凱龍家居市場的土地使用權的全部所有權已按拍賣方式轉讓投標人，以拍賣價人民幣282,410,000元部分償還本集團借款。交易後錄得出售投資物業虧損約人民幣686.6百萬元，有關詳情載於二零二二年五月三十一日之內幕消息公告內。

於本期間，山東項目住宅部份直至本公告日期完成了第三期預售活動。於二零二二年六月三十日，錄得住宅合同預售按金約人民幣140.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣244.7百萬元)，下半年本集團努力完成第四次預售，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

預計二零二二年下半年，受疫情頻發及國際政治動盪影響，大環境景氣度低迷，經濟壓力顯著增加，市民預期收入降低，期房爛尾停貸糾紛等，均導致市民舉債購房意願大幅下降。樓市政策「鬆綁」並沒有瞬息間讓市場快速回暖起來。新建住宅價格環比微漲，但房地產市場整體表現依舊低迷，多數項目價格持平或降價促銷。

在「房住不炒」的背景下，樓市調控趨於嚴格，「三道紅線」持續困擾。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。

預計二零二二年下半年，中國疫情在受控和投資氣氛回暖向好基礎下，本集團將針對剩餘商業房產促銷，將會加快去倉存回款的速度。山東項目在準備第四次住宅物業預售營銷推廣工作。同時，新明中國將積極尋找各種盤活資產的可行性，包括但不限於整棟房產出售，物色向本集團提供額外融資的潛在貸款人或投資者，以及與不同金融機構就本集團就未償還借款進行磋商，延長現有借款的還款時間表，務求改善負債及財務槓桿狀況。

## 行業回顧

二零二二年上半年，中國政府自四月起積極面對國內新型冠狀病毒COVID-19（「新冠病毒」）高危傳播風險，採取嚴峻防控措施包括上海封城和各省市實施嚴厲檢疫措施行動，最終疫情受控最低水平。自2022年5月下旬起，中央政府在堅持「房住不炒」的基礎上，支持各地從當地實際出發完善房地產政策，支持剛性和改善性住房需求，優化商品房預售資金監管，促進房地產市場平穩健康發展。政策放寬對房地產的捆綁，各地市場反應各不一致，一二線城市回暖速度較快，三四線城市相對慢熱。

## 業績概覽

於本期間，本集團錄得總收入約人民幣23.1百萬元，較去年同期約人民幣31.1百萬元，下降約25.7%。已交付物業銷售額及建築面積分別約人民幣2.9百萬元及約905.76平方米，較去年同期分別上升約20.8%及22.5%；合約銷售平均售價為每平方米約人民幣3,257元，按去年同期的約人民幣3,288元下降約0.9%，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939.9百萬元，較去年同期虧損約人民幣286.5百萬元大幅上升2.3倍。虧損大幅增加主要由於本期間本集團溫商時代紅星美凱龍家居市場的土地使用權的全部所有權已按拍賣方式轉讓投標人，從而錄得投資物業虧損約人民幣686.6百萬元所致。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279.2百萬元及若干持作出售已竣工物業減值約人民幣55.1百萬元所致。每股虧損約人民幣0.5元。

董事會不建議派發截至二零二二年六月三十日止六個月中期股息。

於二零二二年六月三十日，本集團資產總值約人民幣4,134.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣5,223.7百萬元)；負債總值約人民幣5,082.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣5,201.0百萬元)；虧絀總額約人民幣948.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：權益總值約人民幣22.7百萬元)；每股淨負債約人民幣0.5元(二零二一年十二月三十一日：每股資產淨值約人民幣0.01元)。

## 銷售

於本期間，本集團的營業總額約人民幣23.1百萬元，較去年同期的約人民幣31.1百萬元，減少約25.7%。於本期間，物業銷售收益約為人民幣2.9百萬元，佔總收益約12.6%，總銷售建築面積約為905.76平方米，較去年同期上升約22.5%，主要是本期間受疫情影響，商業物業市場需求疲弱，銷售面積大幅減少所致。為出售溫商時代、台州新明半島和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。

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			
	二零二二年		二零二一年	
	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)
	(未經審核)		(未經審核)	
物業銷售	2.9	12.6	2.4	7.7
租金收入	<u>20.2</u>	<u>87.4</u>	<u>28.7</u>	<u>92.3</u>
收益總額	<u><u>23.1</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>31.1</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2.9百萬元，較去年同期約人民幣2.4百萬元增加約人民幣0.5百萬元或20.8%。此乃主要由於商業物業市場需求受疫情影響有所減少，導致銷售活動推廣暫停。本期間物業銷售建築交付面積由去年同期約739.4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。截至二零二二年六月三十日，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79,557.82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91.8%。

於本期間，租金收入約人民幣20.2百萬元，較去年同期約人民幣28.7百萬元，減少約人民幣8.5百萬元或29.6%，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以及重慶項目公司自二零二二年起不納入本集團合併財務報告內，因此租金收入下降所致。

## 毛利

於本期間的毛利約人民幣18.6百萬元，較去年同期的約人民幣26.1百萬元，減少約人民幣7.5百萬元，減幅約28.7%；毛利率約為80.3%，比去年同期的約84%下跌約3.7%，乃由於租金收入佔本集團總收益的比例由去年同期的92.3%下降至本期間的87.1%。預計二零二二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

於本期間的其他收入及收益約人民幣4.9百萬元，較去年同期的約人民幣2.4百萬元，大幅增加約人民幣2.5百萬元，增幅約104.2%，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收益。

## 銷售及行政費用

於本期間的銷售及行政費用約人民幣37.2百萬元，較去年同期的約人民幣33.4百萬元，增加約人民幣3.9百萬元，增幅約11.7%。分銷費用大幅減少約人民幣4.4百萬元，主要是商業項目招商活動減少。相反，行政費用增加約人民幣8.2百萬元，主要是法院下令出售投資物業所產生的相關稅金約人民幣15.2百萬元所致。

## 其他費用

於本期間的其他開支約人民幣334.5百萬元，較去年同期的約人民幣292.0百萬元，增加約人民幣42.5百萬元或約14.6%，在本期間(i)若干持作出售的已竣工物業減值約人民幣55.1百萬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)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279.2百萬元所致。其他開支明細載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣百萬元	二零二一年 人民幣百萬元
銀行手續費	—	0.1
罰款支出	<b>279.2</b>	111.5
開發中物業減值	—	65.4
持作出售已竣工物業減值	<b>55.1</b>	—
借款違約金	—	95.4
撤銷出售物業、廠房及設備	—	3.0
其他	<b>0.2</b>	16.6
	<hr/>	<hr/>
合計	<b>334.5</b>	292.0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 營業虧損

於本期間的營業虧損約人民幣970.9百萬元，較去年同期的虧損約人民幣295.6百萬元，大幅增加約人民幣675.3百萬元，增加約2.3倍，主要是法院下令出售投資物業虧損所致。

## 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95.0百萬元，較去年同期變動收益的約人民幣3.0百萬元，增加虧損約人民幣98.0百萬元，主要是上海新明兒童城項目和新明國際家居生活廣場及展示中心的投資物業公允價值變動下跌所致。

## 融資成本淨額

於本期間，淨利息開支約人民幣1.6百萬元，較去年同期的約人民幣0.7百萬元，增加約人民幣0.9百萬元，增幅約128.6%，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，所得稅抵免約人民幣172.2百萬元，較去年同期的所得稅開支約人民幣1.0百萬元，大幅減少約人民幣173.2百萬元，主要是由於法院下令出售投資物業，導致遞延稅項變動所致。

## 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939.9百萬元，較去年同期虧損的約人民幣286.5百萬元，大幅增加虧損約人民幣653.4百萬元，增幅約2.3倍。每股基本虧損較去年同期由每股虧損約人民幣0.153元上升至每股虧損約人民幣0.5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		平均售價 (人民幣/ 平方米)
			(平方米)	(人民幣百萬元)	
台州新明半島	台州市椒江區	住宅、商用	356.42	1.0	2,862
新明麗江苑	台州市椒江區	住宅、商用	204.19	0.9	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	345.15	1.0	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	商用	—	—	—
杭州新明·兒童世界	杭州拱墅區	商用	—	—	—
合計			<u>905.76</u>	<u>2.9</u>	<u>3,257</u>

## 土地儲備

於二零二二年六月三十日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的13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471,478平方米，其中約335,872平方米的建築面積已竣工，約97,599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。

下表載列於二零二二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)		面積 (平方米)				
台州	10	125,382	—	—	125,382	26.6	100	住宅，商業，倉儲
上海	1	94,785	—	—	94,785	20.1	79	商業，寫字樓
滕州	1	82,913	97,599	38,007	218,519	46.3	75	住宅，商業
杭州	1	32,792	—	—	32,792	7.0	100	商業
總計	13	335,872	97,599	38,007	471,478	100.0		

自二零二一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

本集團於二零二二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14.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣20.2百萬元)，減少約人民幣5.6百萬元或約27.7%，主要是因為山東住宅項目預售款於本期間減少所致。

於本期間，本集團經營業務淨現金所得額約人民幣7.6百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：淨現金所得額約人民幣106.5百萬元)。投資活動淨現金所得額約人民幣0.03百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：淨現金所得額約人民幣0.09百萬元)。融資活動淨現金所用額約人民幣13.2百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：淨現金所用額約人民幣75.0百萬元)。

## 貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產

於二零二二年六月三十日，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181.0百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣146.6百萬元，增加約人民幣34.4百萬元，乃由於山東工程項目預付費用增加所致。

## 貿易應付款項、合約負債、其他應付賬款及應計費用

於二零二二年六月三十日，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2,322.5百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣2,034.8百萬元，增加約人民幣287.7百萬元，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

於二零二二年六月三十日，本集團資產總額約人民幣4,134.2百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣5,223.7百萬元，減少約人民幣1,089.5百萬元。流動資產總額約人民幣2,133.4百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣2,158.8百萬元，減少約人民幣25.4百萬元，佔資產總額的約51.6%(二零二一年十二月三十一日：47.3%)。非流動資產總額約人民幣2,000.8百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣3,064.8百萬元，減少約人民幣1,064.0百萬元，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48.4%(二零二一年十二月三十一日：52.7%)。

於二零二二年六月三十日，本集團負債總額約人民幣5,082.4百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣5,201.0百萬元，減少約人民幣118.6百萬元。流動負債總額約人民幣4,776.1百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣4,722.5百萬元，增長約人民幣53.6百萬元，佔負債總額的約94.0% (二零二一年十二月三十一日：90.8%)。非流動負債總額約人民幣306.2百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣478.5百萬元，減少約人民幣172.3百萬元，佔負債總額的約6.0% (二零二一年十二月三十一日：約9.2%)。

於二零二二年六月三十日，本集團流動負債淨值約人民幣2,642.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣2,563.6百萬元，增加約人民幣79.1百萬元。

### 流動比率

於二零二二年六月三十日，本集團的流動比率 (即流動資產除以流動負債之比率) 為0.45 (二零二一年十二月三十一日：0.46)。

### 資本負債比率

於二零二二年六月三十日，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255.9% (二零二一年十二月三十一日：98.7%)。

### 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256.1百萬元 (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。本集團截至二零二二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1,314.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,561.3百萬元)。

## 借款情況

於二零二二年六月三十日，本集團的計息銀行及其他借款總額約人民幣1,314.9百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣1,561.3百萬元，減少約人民幣246.4百萬元。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計息銀行及其他借款約人民幣1,314.9百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣1,561.3百萬元，減少約人民幣246.4百萬元。有關借款情況的詳情載於簡明綜合財務報表附註15。

## 對二零二一年年報不發表意見

於二零二二年六月三十日，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1,294,037,000元的借款(「未償還借款」)有關的利息人民幣224,286,000元。這些構成違約的事件。

本公司將繼續致力於在二零二二年六月二十四日發佈的二零二一年度報告中解決審計修改問題，以便在截至二零二二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) 就未償還借款(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：管理層一直就未償還借款達成重續或延展還款安排與本集團現有貸款人磋商。截至二零二二年六月三十日，尚未償還本金總額為人民幣1,294.0百萬元，以及已逾期的未償還利息總額約為人民幣224.3百萬元。管理層一直與其兩家主要貸款人，即浙江省浙商資產管理有限公司(「**浙商資產管理**」)及浙江稠州商業銀行就上述未償還金額持續磋商。誠如本公司日期為二零二二年五月三十一日之公告所披露，浙江省溫州市中級人民法院已於二零二二年五月三十一日下令將台州物業以拍賣價

人民幣282.41百萬元拍賣予相關投標人，有關所得款項將用於償還結欠浙商資產管理的部分貸款。此外，本公司管理層將竭盡全力與其主要貸款人進行磋商，以避免法院下令拍賣本集團任何抵押物業。

- (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，本公司擬於二零二二年底以前以本集團認為合適的條款，利用本集團的不動產自其他金融機構獲得額外融資。
- (iii) 加速開發中及已竣工物業之預售和銷售(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。於本期間，山東項目住宅部分的第三期預售活動已完成，而本集團將努力完成山東項目住宅部分的第四次預售活動，從而可能進一步增加本集團的現金流入。大部分山東項目的所得款項淨額已經並將用於償還未償還借款。
- (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並已開展初步盡職審查工作，以於二零二二年底以前按本集團認為合適的價格銷售整個上海物業開發項目，令項目可適時產生正現金流入及減低相關債務。根據上市規則第14章，出售上海項目可能構成本公司一項須予公佈的交易，並將須遵守上市規則項下的相關規定。
- (v) 積極加快物業銷售。本公司擬於二零二二年底以前出售台州及／或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，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。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，則截至二零二二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**

於二零二二年六月三十日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣216.2百萬元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣103.3百萬元）。

### **資產擔保**

於二零二二年六月三十日，本集團已抵押或限制銀行存款約人民幣0.5百萬元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣0.3百萬元）。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（截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣0百萬元）。

## 資本承擔

於二零二二年六月三十日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣427.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣431.4百萬元)。

## 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

於二零二二年六月三十日，本集團共有僱員63人(於二零二一年六月三十日：共88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）、趙公澤先生及劉偉樑先生。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**

於二零二二年八月，浙江省溫州市中級人民法院拍賣杭州新明所持位於中國杭州市拱墅區新明商業中心2幢以及中國杭州市拱墅區小河路的20處不動產的土地使用權，總底價約人民幣39.6百萬元。於二零二二年八月二十九日，杭州新明的上述土地使用權已進行拍賣，但上述土地使用權並未於上述拍賣中出售，原因是上述拍賣結束時尚未收到出價。截至本公告日期，上述土地使用權仍歸杭州新明所有。有關進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年八月十二日的公告。

於二零二二年六月二十日，本公司接獲本公司前任董事周昭何先生根據公司清盤程序二零二二年第214號向香港特別行政區高等法院（「**高等法院**」）提交之有關香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例的呈請（「**該呈請**」），內容有關本公司可能會因本公司無力償債及未能支付其債務而被高等法院清盤。該呈請已於二零二二年八月二十四日進行聆訊，在該場聆訊中，高等法院於各方（包括反對債權人）提交意見後，下令將該呈請的聆訊押後至二零二二年九月二十八日（星期三）。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年六月二十一日、二零二二年六月二十四日及二零二二年八月二十四日之公告。

除上述披露者外，二零二二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。中期報告亦將於二零二二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

二零二二年八月三十日

於本公告日期，執行董事為陳承守先生及豐慈招先生；非執行董事為高巧琴女士、周振存先生及蔡偉康先生；而獨立非執行董事為趙公澤先生、許麒麟先生及劉偉樑先生。

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。