

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。



截至二零一七年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

全年業績摘要

- 本集團營業額達約人民幣1,888.2百萬元，比去年大幅增長約193.8%。
- 本集團毛利達約人民幣719.9百萬元，比去年增長約107.0%。
- 母公司擁有人應佔溢利達約人民幣242.3百萬元，比去年大幅增長約22.8倍。
- 每股基本盈利達約人民幣0.13元。
- 董事會不建議就截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合業績及二零一六年同期已重列的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收益	4	1,888,193	642,680
銷售成本		<u>(1,168,338)</u>	<u>(294,840)</u>
毛利		719,855	347,840
其他收入及收益	4	163,308	5,815
銷售及分銷成本		(172,762)	(94,250)
行政支出		(80,321)	(82,722)
其他開支		(107,364)	(28,414)
投資物業之公平值變動		28,159	59,396
融資成本	5	<u>(6,626)</u>	<u>(55)</u>
除稅前溢利	6	544,249	207,610
所得稅支出	7	<u>(317,441)</u>	<u>(179,437)</u>
來自持續經營業務的年內溢利及綜合收益總額		<u><u>226,808</u></u>	<u><u>28,173</u></u>
終止經營業務			
來自終止經營業務的期內溢利／(虧損) 及綜合收益／(虧損)總額	9	<u>1,842</u>	<u>(1,153)</u>
年內溢利及綜合收益總額		<u><u>228,650</u></u>	<u><u>27,020</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		242,278	10,211
非控股權益		<u>(13,628)</u>	<u>16,809</u>
		<u><u>228,650</u></u>	<u><u>27,020</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	10		
基本及攤薄			
—年內溢利(人民幣)		<u><u>0.13</u></u>	<u><u>0.01</u></u>
—來自持續經營業務的溢利(人民幣)		<u><u>0.13</u></u>	<u><u>0.01</u></u>

綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,918	9,656
可供出售投資		1,500	—
投資物業	11	3,053,776	3,074,014
遞延稅項資產		82,659	82,182
		<u>3,144,853</u>	<u>3,165,852</u>
流動資產			
開發中物業		1,031,980	2,085,458
持作出售的已竣工物業		1,693,261	1,305,659
貿易應收款項	12	74,073	81,756
應收其他關聯方款項		—	27,872
預付款項、按金及其他應收款項		121,401	210,172
可收回稅項		30,366	41,726
受限制存款		2,402	503,082
現金及現金等價物		655,256	465,613
		<u>3,608,739</u>	<u>4,721,338</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	348,833	708,389
其他應付款項及應計費用		556,865	430,851
客戶墊款		386,927	652,021
應付其他關聯方款項		18,647	9,768
計息銀行貸款及其他借款	14	1,112,201	1,544,545
撥備	15	1,098	1,097
應付稅項		882,069	708,205
		<u>3,306,640</u>	<u>4,054,876</u>
流動資產淨值		<u>302,099</u>	<u>666,462</u>
總資產減流動負債		<u>3,446,952</u>	<u>3,832,314</u>

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	14	941,850	1,464,914
撥備	15	1,032	2,408
其他負債		4,446	17,158
遞延稅項負債		417,578	407,294
		1,364,906	1,891,774
資產淨額		2,082,046	1,940,540
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		14,880	14,880
儲備		1,953,601	1,745,275
		1,968,481	1,760,155
非控股權益		113,565	180,385
權益總額		2,082,046	1,940,540

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料

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。本公司的註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司的主要業務為投資控股。本集團於二零一六年及二零一七年內主要從事物業開發、物業租賃及提供物業管理業務。如附註9所述，本集團於二零一七年七月二十六日終止提供物業管理之業務。本公司董事認為本公司的最終控股公司為Xinxing Company Limited。本集團的最終控股股東為陳承守先生(「控股股東」)。

本公司股份已於二零一五年七月六日在香港聯合交易所有限公司(簡稱「聯交所」)主板上市。

2.1 編製基準

財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，該準則包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋，以及國際會計準則委員會批准及仍然有效的國際會計準則(「國際會計準則」)、常務詮釋委員會詮釋及香港公司條例的披露要求。財務資料按歷史成本常規編製，惟透過損益以公平值計量的投資物業除外。財務報表乃以人民幣(「人民幣」)(即本公司及其附屬公司功能貨幣)呈列，除另有指明者外，所有價值均約整至最接近的千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(如現有權利可使本集團能於當時指揮投資對象的相關活動)，即代表本集團擁有投資對象的控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象過半數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司之財務報表之報告期間相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲得控制權當日起作綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他綜合收益之各個組成部份歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合計算時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益表中任何因此產生之盈餘或虧損。先前已於其他綜合收入內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

2.2 會計政策的變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂準則。

國際會計準則第7號修訂本	披露計劃
國際會計準則第12號修訂本	確認未變現虧損之遞延稅項資產
國際財務報告準則第12號修訂本 (二零一四至二零一六年 週期的年度改進)	披露於其他實體之權益： 澄清國際財務報告準則第12號中披露規定之範圍

上述國際財務報告準則之修訂概無對該等財務報表產生重大財務影響。於採用國際會計準則第7號修訂本時，其要求實體提供披露，以令財務報表使用者能夠評估融資活動產生的負債變動，包括現金流量產生的變動及非現金變動。

2.3 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

本集團於財務報表中並未採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎的支付交易的分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號修訂本	採用國際財務報告準則第4號保險合約同時一併應用國際財務報告準則第9號金融工具 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提前還款特性 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第15號	與客戶訂約所得收益 ¹
國際財務報告準則第15號修訂本	澄清國際財務報告準則第15號與客戶訂約所得收益 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	國際財務報告準則第1號及國際會計準則第28號修訂本 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號修訂本 ²

- 1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 尚未釐定強制生效日期，惟可採納

預期適用於本集團之國際財務報告準則的其他資料如下：

國際會計準則委員會於二零一六年六月頒佈的國際財務報告準則第2號的修訂闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易（附有淨額結算特質）的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。

該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易（附有淨額結算特質），將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。於採納時，實體須應用該等修訂而無需重列過往期間，惟當彼等選擇採用所有三項修訂並滿足其他相關標準時，可允許追溯應用。本集團將自二零一八年一月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

於二零一四年七月，國際會計準則委員會頒佈國際財務報告準則第9號之最終版本，彙集金融工具項目之所有階段，以取代國際會計準則第39號及所有國際財務報告準則第9號之所有先前版本。該項準則引入分類與計量、減值及對沖會計之新規定。本集團將自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號。於二零一七年，本集團已對採用國際財務報告準則第9號的影響作出詳細評估。預期影響與分類與計量以及減值規定有關，概述如下：

(A) 分類與計量

本集團預期採納國際財務報告準則第9號將不會對其金融資產的分類與計量造成重大影響。預期將繼續以公平值計量現時以公平值持有之所有金融資產。現時持有可供銷售之股本投資將按公平值計入其他綜合收益，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期於其他綜合收益採納以呈列公平值變動。倘投資獲終止確認，為股本投資於其他綜合收益記錄之收益及虧損不得重新計入損益。

(B) 減值

國際財務報告準則第9號規定，並無根據國際財務報告準則第9號按公平值計入損益之項目以攤銷成本或按公平值計入其他綜合收益之債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用基準入賬。本集團將採納簡化方式，並將根據於所有其貿易應收款項餘下年期內之所有現金差額現值估計之可使用預期虧損入賬。此外，本集團將採用一般方法，並根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生的違約事件估計十二個月預期信貸虧損。本集團已經確定，由於其貿易應收款項及應收票據及其他應收款項的性質，初步採納該準則後不需要作出重大減值撥備。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂處理國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號於處理投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或投入方面之規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或投入構成一項業務時，須全面確認盈虧。對於涉及並無構成一項業務之資產之交易而言，該項交易產生之盈虧於投資者之損益中確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂將按前瞻基準應用。國際會計準則委員會已於二零一五年十二月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營及合營公司的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

國際財務報告準則第15號於二零一四年五月頒佈，制定全新五步模型以適用於客戶合約產生的收益。根據國際財務報告準則第15號，收益確認之金額為能反映實體預期向客戶轉讓商品或服務而有權換取之代價。國際財務報告準則第15號之原則提供更具體結構之計量及確認收益方法。該項準則亦引入大量定性及定量之披露規定，包括劃分總收益、有關履行責任之資料、各期間之合約資產及負債賬目結餘變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代國際財務報告準則項下之所有現行收益確認規定。於初步應用該準則時，需要全面追溯應用或經修改追溯應用。於二零一六年四月，國際會計準則委員會頒佈國際財務報告準則第15號修訂本，以處理有關識別履約義務、主體代理應用指引及知識產權牌照以及過渡的實施問題。該等修訂亦旨在幫助確保於應用國際財務報告準則第15號時更一致的應用及降低成本及應用複雜性。

本集團計劃採納國際財務報告準則第15號的過渡性條文確認初步採納的累積效應，作為對二零一八年一月一日留存盈利的年初結餘的調整。此外，本集團計劃僅於二零一八年一月一日之前尚未完成的合約中應用新規定。本集團預期於初步採納國際財務報告準則第15號後於二零一八年一月一日作出的過渡性調整並不重大。然而，預期會計政策的變動(如下文所解釋)將會對本集團自二零一八年起的財務報表造成重大影響。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已對採用國際財務報告準則第15號之影響進行初步詳盡評估。根據評估，本集團預期採納國際財務報告準則第15號不會對收入確認產生重大影響，惟呈列及披露除外如下：

本集團於二零一六年及二零一七年內的主要業務包括物業開發、物業租賃及提供物業管理服務。於二零一七年七月二十六日終止提供物業管理之業務。採納國際財務報告準則第15號對本集團產生的預期影響概述如下：

(A) 呈列及披露

國際財務報告準則第15號之呈列及披露規定較現時國際會計準則第18號所列者更為詳細。該等呈列規定引致現有方式出現重大變動，且會引致須於本集團財務報表披露之內容大幅增加。國際財務報告準則第15號中之多項披露規定為新規定，而本集團認為當中部分披露規定將產生重大影響。特別是，本集團預期財務報表附註將因披露決定該等合約(包括可變代價)之交易價格、將交易價格分配至履約責任之方式所作重大判斷以及估計各項履約責任之獨立售價所作假設而增加。此外，根據國際財務報告準則第15號之規定，本集團將分拆自客戶合約確認收入為多個類別，其中說明收入及現金流之性質、金額、時間及不確定性受經濟因素影響之程度。其亦會披露有關分拆收入之披露與就各報告分部披露收入資料之關係。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、詮釋常務委員會詮釋第15號經營租賃－優惠及詮釋常務委員會詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的實質。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債（即租賃負債）及代表可使用相關資產的權利為資產（即有使用權資產）。除非有使用權資產符合國際會計準則第40號投資物業的定義，或涉及應用重估模型的物業、廠房及設備類別，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦將須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。國際財務報告準則第16號要求承租人及出租人較根據國際會計準則第17號作出更多披露。出租人可選擇以全面追溯應用或部分追溯應用方式應用該準則。本集團預期於二零一九年一月一日起採納國際財務報告準則第16號。本集團預計採納國際財務報告準則第16號將不會對本集團的財務狀況或表現造成重大影響。本集團正考慮會否選擇利用現有可行權宜方式，以及將會採用的過渡方式及寬免。

國際會計準則第40號的修訂本（於二零一六年十二月發佈）澄清實體應將物業（包括建設中或發展中物業）轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明，物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。單憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。實體應就實體首次應用該等修訂的年度報告期初或其後產生的物業用途變動，以未來適用法應用該等修訂本。實體應重新評估於其首次採用該等修訂當日所持有的物業分類，並（如適用）重新分類物業以反映當日的實際情況。倘毋須採用事後確認，方可追溯應用。本集團預期自二零一八年一月一日起以未來適用法採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號於二零一六年十二月頒佈，當國際會計準則第21號適用時，該詮釋就實體為釐定以外幣收取或支付墊付代價的交易之日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋指明，釐定首次確認相關資產、開支或收益所使用之匯率之交易日期為實體首次確認支付或收取墊付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘確認有關項目時存在多次付款或提前收取，實體必須釐定每次支付或收取墊付代價的交易日期。實體可自首次應用該詮釋的報告期初起或自前一個報告期初起，全面追溯應用或日後應用該詮釋，呈列為實體首次應用該詮釋的報告期的財務報表中載列之比較資料。本集團預期自二零一八年一月一日起提前採納該詮釋。該修訂本預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號於二零一七年六月頒佈，該詮釋有關當會計處理涉及會影響香港會計準則第12號應用的不確定性因素(常稱為「不確定課稅情況」)時，如何將所得稅(即期或遞延)入賬。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範疇以外的稅項或徵費，亦無載列與不確定稅務處理有關的利息及罰款之特定要求。詮釋具體處理(i)實體有否單獨考慮不確定稅務處理；(ii)稅務當局調查稅務處理時，實體作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅務虧損、稅基、未動用稅務虧損、未動用稅務抵免及稅率；以及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋即將在不利用後見之明的情況下全面追溯應用，或按應用的累積影響追溯應用(作為初始採納當日期初權益的調整，且並不會重列比較資料)。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該詮釋。該修訂本預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

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。

本集團於二零一七年七月二十六日終止提供物業管理之業務。比較損益表已重列，由於本年度終止經營業務於比較期開始時已終止經營。

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（即對持續經營業務經調整除稅前損益的計量）進行評價。持續經營產生的經調整除稅前溢利或虧損乃貫徹以本集團持續經營產生的除稅前溢利計量，惟利息收入、財務成本、股息收入、本集團金融工具產生之公平值收益或虧損以及總部及公司開支不包含於該計量。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時市價向第三方作出銷售所用的售價進行交易。

由於本集團自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的營運，且並無本集團的非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地理資料。

截至二零一七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	1,834,741	53,452	—	<u>1,888,193</u>
持續經營業務收益				<u><u>1,888,193</u></u>
分部業績：	515,075	53,858	(24,684)	<u>544,249</u>
持續經營業務除稅前溢利				<u><u>544,249</u></u>
分部資產	6,135,117	1,671,375	3,720,935	11,527,427
對賬：				
抵銷分部間應收款項				<u>(4,773,835)</u>
資產總額				<u><u>6,753,592</u></u>
分部負債	5,728,569	578,916	3,127,981	9,435,466
對賬：				
抵銷分部間應付款項				<u>(4,763,920)</u>
負債總額				<u><u>4,671,546</u></u>
其他分部資料：				
折舊	2,427	79	41	2,547
發展中物業減值撥備	36,259	—	—	36,259
貿易應收款項減值撥備	—	4,666	—	4,666
虧損經營租賃實現	—	(1,599)	—	(1,599)
銀行利息收入	(554)	(38)	12	(580)
融資成本	6,402	224	—	6,626
投資物業公平值收益	—	(28,159)	—	(28,159)
資本開支	8	11	93	<u><u>112</u></u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度(經重列)

	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	593,104	49,576	—	642,680
持續經營業務收益				642,680
分部業績：	206,877	50,598	(49,865)	207,610
持續經營業務除稅前溢利				207,610
分部資產	5,936,600	1,666,787	3,652,460	11,255,847
對賬：				
抵銷分部間應收款項				(3,386,923)
有關已終止經營業務的資產				18,266
資產總額				7,887,190
分部負債	5,591,600	529,819	2,398,884	8,520,303
對賬：				
抵銷分部間應付款項				(2,621,808)
有關已終止經營業務的負債				48,155
負債總額				5,946,650
其他分部資料：				
折舊	3,693	92	77	3,862
持作出售的已竣工物業減值撥備	14,843	—	—	14,843
貿易應收款項減值撥備	—	5,859	—	5,859
虧損經營租賃實現	—	(270)	—	(270)
銀行利息收入	(246)	(22)	(3,198)	(3,466)
融資成本	—	55	—	55
投資物業公平值收入	—	(59,396)	—	(59,396)
資本開支	198	17,702	294	18,194

地理資料

由於本集團僅於中華人民共和國(「中國」)經營業務，且本集團所有非流動資產位於中國，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分部呈列地理分部資料。

4. 收益、其他收入及收益

收益指已售物業的發票淨值(扣除退貨撥備及貿易折扣)，提供的服務價值及於年內已收及應收投資物業的總租金收入。

本集團收益、其他收入及收益分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益		
物業銷售	1,847,087	607,390
租金收入	53,911	51,135
	<u>1,900,998</u>	<u>658,525</u>
減：政府附加費	(12,805)	(15,845)
	<u>1,888,193</u>	<u>642,680</u>
其他收入及收益		
出售投資物業收益	90,336	—
出售發展中物業收益	43,961	—
出售附屬公司收益	28,046	—
銀行利息收入	580	3,466
政府補助	188	100
匯兌收益	—	1,325
其他	197	924
	<u>163,308</u>	<u>5,815</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的計息銀行貸款 及其他借款的利息	146,302	187,734
毋須於五年內悉數償還的計息銀行貸款 及其他借款的利息	—	2,153
名義利息	224	55
非按公平值計入損益的金融負債的總利息開支	146,526	189,942
減：資本化利息	(139,900)	(189,887)
	6,626	55

6. 除稅前溢利

本集團持續經營業務的除稅前溢利已扣除／(抵免)下列各項：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已出售物業的成本	1,147,259	263,696
租賃物業成本	21,079	31,144
核數師酬金	2,350	2,200
折舊	2,547	3,862
經營租賃項下的最低租金付款	1,481	1,602
	<u>1,174,716</u>	<u>302,504</u>
僱員福利開支(不包括董事薪酬)：		
工資及薪金	27,942	34,264
以股權結算股份獎勵的開支	—	4,159
退休金計劃及社會福利	9,294	11,016
	<u>37,236</u>	<u>49,439</u>
發展中物業減值	36,259	—
持作出售的已竣工物業減值	—	14,843
貿易應收款項減值(附註12)	4,666	5,859
虧損經營租賃額外撥備(附註15)	—	2,858
虧損經營租賃實現(附註15)	(1,599)	(270)
投資物業公平值變動(附註11)	(28,159)	(59,396)
滙兌差額淨額	932	(1,325)
出售物業、廠房及設備之收益	(15)	(197)
出售投資物業收益	(90,336)	—
出售發展中物業收益	(43,961)	—
出售附屬公司之收益	(28,046)	—

7. 所得稅

本集團須就各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附屬公司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，乃因其於本年內並無在香港產生任何應課稅收入。

中國內地現時所得稅的撥備乃基於本集團中國附屬公司應課稅溢利按法定稅率25%計算，應課稅溢利乃根據於二零零八年一月一日批准並生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）釐定。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。香港利得稅乃按本年度內在 香港產生之估計應課稅溢利以16.5%之稅率計提撥備。

根據於一九九四年一月一日生效有關土地增值稅（「土地增值稅」）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，出售或轉讓中國內地國有土地租賃權益、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。

所得稅開支的主要組成部分如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項：		
年內中國所得稅	113,697	33,715
土地增值稅	193,937	104,988
遞延稅項	9,807	40,734
年內持續經營業務稅費總額	317,441	179,437
已終止經營業務稅費總額	—	—
	<u>317,441</u>	<u>179,437</u>

按本公司及其大多數附屬公司註冊所在司法權區法定稅率計算的適用於除稅前溢利的所得稅開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
持續經營業務除稅前溢利	544,249	207,610
已終止經營業務除稅前溢利／(虧損)	1,842	(1,153)
	<u>546,091</u>	<u>206,457</u>
按法定稅率計算的稅項	137,121	52,237
不可扣稅開支	1,663	7,303
利用以前年度未彌補損失	(461)	—
未確認稅項虧損及暫時差額	33,664	41,156
小計	<u>171,987</u>	<u>100,696</u>
年內土地增值稅撥備	72,172	41,775
年內預付土地增值稅	121,765	63,213
土地增值稅撥備的遞延稅項影響	(18,042)	(10,444)
預付土地增值稅的稅務影響	(30,441)	(15,803)
按本集團實際稅率收取的稅費	<u>317,441</u>	<u>179,437</u>
持續經營業務按實際稅率收取的稅費	317,441	179,437
已終止經營業務按實際稅率收取的稅費	—	—

截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無就金額為人民幣137,054,000元(二零一六年：人民幣166,600,000元)的稅項虧損及暫時差額確認遞延稅項資產，乃因認為不大可能有應課稅溢利可用於抵銷上述稅項虧損。

8. 股息

本公司自註冊成立日期以來並無支付或宣派任何股息(二零一六年：零)。

9. 已終止經營業務

於二零一七年七月二十日，本公司宣布董事會決定出售浙江新明物業服務有限公司(「新明物業」)，從事提供物業管理服務。本集團已決定停止其物業管理服務業務，因其計劃將資源集中於物業發展及物業投資。新明物業已於二零一七年七月二十六日完成出售。隨著新明物業獲劃分為已終止經營業務，物業管理服務業務不再包括在經營分部資料的附註。

新明物業期內業績如下：

	自二零一七年 一月一日至 二零一七年 七月二十六日 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	12,586	17,369
銷售成本	(8,679)	(16,419)
其他收入及收益	5	78
行政開支	(1,997)	(2,069)
其他開支	(73)	(112)
	<u>1,842</u>	<u>(1,153)</u>
期／年內已終止經營業務溢利／(虧損)	<u>1,842</u>	<u>(1,153)</u>

新明物業產生的現金流量淨額如下：

	自二零一七年 一月一日至 二零一七年 七月二十六日 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動	(330)	341
投資活動	(68)	—
現金(流出)／流入淨額	<u>(398)</u>	<u>341</u>
每股盈利／(虧損)		
已終止經營業務基本及攤薄(人民幣)	<u>0.10 仙</u>	<u>(0.06) 仙</u>
已終止經營業務每股基本盈利／(虧損)的計算基於：		
	自二零一七年 一月一日至 二零一七年 七月二十六日	二零一六年
母公司普通股權持有人應佔		
已終止經營業務溢利／(虧損)(人民幣)	1,842,000	(1,153,000)
計算每股基本盈利／(虧損)時使用的期／年內 已發行普通股加權平均數	<u>1,878,622,000</u>	<u>1,879,303,490</u>

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

計算每股基本盈利之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年內溢利，以及年內已發行普通股加權平均數1,878,622,000股(二零一六年：1,879,303,490股)。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行具潛在攤薄影響之普通股。

每股基本盈利的計算乃基於：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本盈利所採用之母公司 普通權益持有人應佔每股溢利／(虧損)		
自持續經營業務	240,436	11,364
自非持續經營業務	1,842	(1,153)
	<u>242,278</u>	<u>10,211</u>
股份數目		
	二零一七年	二零一六年
計算每股基本盈利所採用之年內 已發行普通股加權平均數	<u>1,878,622,000</u>	<u>1,879,303,490</u>
每股基本及攤薄盈利(每股人民幣)	<u>0.13</u>	<u>0.01</u>

11. 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	2,668,365	307,200	2,975,565
添置	–	17,702	17,702
從開發中物業轉撥	21,351	–	21,351
轉撥	324,902	(324,902)	–
投資物業公平值變動	59,396	–	59,396
於二零一六年十二月三十一日	<u>3,074,014</u>	<u>–</u>	<u>3,074,014</u>
出售	(48,397)	–	(48,397)
投資物業公平值變動	28,159	–	28,159
於二零一七年十二月三十一日	<u>3,053,776</u>	<u>–</u>	<u>3,053,776</u>

本集團的投資物業包括於中國內地已竣工的商業物業。本集團投資物業的公平值由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司重新估值。投資物業乃根據經營租約租予第三方。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押價值為人民幣2,112,900,000元(二零一六年：人民幣3,074,014,000元)的投資物業，以擔保本集團獲授的一般計息銀行貸款及其他借款(附註14)。

於二零一七年八月九日，本公司全資附屬公司台州新明置業投資有限公司(「台州投資」)與城市房屋徵收與補償管理辦公室訂立協議，據此，台州投資同意向城市房屋徵收與補償管理辦公室出售其投資物業之一新明國際物流中心。總代價為人民幣171,281,000元，即出售日的賬面淨值為人民幣48,397,000元的土地使用權及建築物的補償，搬遷成本人民幣24,392,000元及其他相關稅項人民幣8,156,000元。

公平值層級

下表載列本集團投資物業的公平值計量層級：

	活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
對以下各項進行經常性公平值計量：				
二零一七年十二月三十一日				
商業物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,053,776</u>	<u>3,053,776</u>
二零一六年十二月三十一日				
商業物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,074,014</u>	<u>3,074,014</u>

於年內，公平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。

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	商業物業 人民幣千元
於二零一六年一月一日的賬面值	2,975,565
添置	17,702
從持作出售的已竣工物業中轉撥	21,351
於損益內投資物業公平值變動確認的公平值調整收入淨額	<u>59,396</u>
於二零一六年十二月三十一日的賬面值	<u>3,074,014</u>
出售	(48,397)
於損益內投資物業公平值變動確認的公平值調整收入淨額	<u>28,159</u>
於二零一七年十二月三十一日的賬面值	<u>3,053,776</u>

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：

商業物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)
截至二零一七年 十二月三十一日止年度	收入法	市場月租(人民幣／平方米)	2.64-5.83
		年期回報率	5.00%-5.50%
		復歸回報率	5.00%-6.00%
		長期空置率	3.00%-8.00%
截至二零一六年 十二月三十一日止年度	收入法	市場月租(人民幣／平方米)	0.49-5.69
		年期回報率	5.00%-6.00%
		復歸回報率	5.00%-7.00%
		長期空置率	2.00%-8.00%

在建的投資物業乃根據物業將會根據相關開發計劃開發及竣工的基準估值。

已竣工或即將竣工的投資物業乃採用於資產年限內的所有權利益及負債的假設估值(包括退出值或最終價值)。該方法涉及對物業權益一系列現金流量的預測。市場衍生的貼現率適用於預測現金流量以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨釐定且有別於貼現率。

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、代理和傭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端價值估計金額，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)會導致投資物業公平值大幅增加(減少)。長期空置率及貼現率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公平值大幅減少(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及導致長期空置率出現反向變化。

12. 貿易應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項	95,007	98,024
減值	(20,934)	(16,268)
	<u>74,073</u>	<u>81,756</u>

貿易應收款項指應收租戶的租金、銷售收入及應收客戶的服務收入，乃根據相關買賣協議的條款應預先支付。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。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

於報告期末基於發票日期的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	<u>74,073</u>	<u>81,756</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於年初及年末	16,268	10,409
貿易應收款項減值	<u>4,666</u>	<u>5,859</u>
	<u>20,934</u>	<u>16,268</u>

上述貿易應收款項減值撥備包括已減值貿易應收款項撥備人民幣20,934,000元(二零一六年：人民幣16,268,000元)，撥備前賬面值為人民幣22,525,000元(二零一六年：人民幣22,354,000元)。

並非個別或共同視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
並無逾期及減值	72,482	75,670
逾期少於一年但未減值	<u>1,591</u>	<u>6,086</u>
	<u>74,073</u>	<u>81,756</u>

並無逾期及減值的應收款項與多名近期並無拖欠還款記錄的大量客戶有關。

已逾期但無減值的應收款項與本集團多名有良好往績記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動及結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就此等結餘作出減值撥備。

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	121,785	414,184
一年以上	<u>227,048</u>	<u>294,205</u>
	<u>348,833</u>	<u>708,389</u>

貿易應付款項為無抵押及非計息。

14. 計息銀行貸款及其他借款

	二零一七年			二零一六年		
	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						
銀行貸款，有抵押	—	—	—	6.83-12.50	2017	239,000
其他借款，有抵押	9.00	2018	220,000	9.00-17.40	2017	258,000
長期銀行貸款的即期部分，有抵押	6.13	2018	40,000	1.88-6.13	2017	849,545
長期其他借款的即期部分，有抵押	7.15-9.50	2018	852,201	9.00	2017	198,000
			<u>1,112,201</u>			<u>1,544,545</u>
非即期						
銀行貸款，有抵押	6.13	2022	130,000	5.23-6.13	2018-2022	290,000
其他借款，有抵押	6.80-8.00	2019	811,850	9.48-9.50	2018-2019	1,174,914
			<u>941,850</u>			<u>1,464,914</u>
			<u>2,054,051</u>			<u>3,009,459</u>
分析為：						
應償還銀行貸款：						
須於一年內償還			40,000			1,088,545
須於第二年償還			30,000			100,000
須於第三年至第五年償還			100,000			130,000
須於五年後償還			—			60,000
			<u>170,000</u>			<u>1,378,545</u>
應償還其他借款：						
須於一年內償還			1,072,201			456,000
須於第二年償還			811,850			674,914
須於第三年至第五年償還			—			500,000
			<u>1,884,051</u>			<u>1,630,914</u>
			<u>2,054,051</u>			<u>3,009,459</u>

本集團的計息銀行貸款及其他借款由下列資產的抵押所擔保，有關資產於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的賬面值如下：

		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於附屬公司的股權	(i)	397,938	872,080
投資物業	(ii)	2,112,900	3,074,014
持作出售的已竣工物業	(iii)	571,939	540,591
已抵押存款	(iv)	—	500,000
開發中物業	(v)	811,735	1,172,808

- (i) 本集團的其他借款人民幣500,000,000元及無(二零一六年：人民幣500,000,000元及人民幣198,000,000元)分別以本公司的附屬公司台州溫商時代置業有限公司(「溫商時代」)及台州投資的100%股權作抵押。

本集團概無計息銀行貸款(二零一六年：人民幣150,000,000元)由本公司附屬公司上海新明環球置業有限公司(「上海新明環球」)的79%股權作擔保。

- (ii) 本集團的計息銀行貸款人民幣170,000,000元、零及零(二零一六年：人民幣360,000,000元、人民幣210,000,000元及人民幣234,545,000元)分別由本公司附屬公司台州投資、上海新明環球及重慶新明置業有限公司(「重慶新明置業」)的投資物業作擔保。

本集團的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣346,500,000元(二零一六年：人民幣500,000,000元及零)分別以本公司的附屬公司溫商時代及重慶新明置業的投資物業作抵押。

- (iii) 本集團的其他借款人民幣403,759,000元、人民幣346,500,000元、零及零(二零一六年：零、零、人民幣198,000,000元及人民幣89,000,000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」)、重慶新明置業、山東興盟置業有限公司(「山東興盟置業」)及溫商時代的持作出售已竣工物業作擔保。

- (iv) 本集團概無計息銀行貸款(二零一六年：人民幣485,000,000元)由新明中國投資有限公司的已抵押存款作擔保。

- (v) 本集團概無計息銀行貸款(二零一六年：人民幣210,000,000元)由本公司附屬公司重慶新明置業的開發中物業作擔保。

本集團的其他借款人民幣220,000,000元、人民幣346,500,000元及零(二零一六年：人民幣198,000,000元、零及人民幣734,914,000元)分別以本公司的附屬公司山東興盟置業、重慶新明置業及杭州新明的開發中物業作抵押。

- (vi) 本集團的計息銀行貸款及其他借款人民幣2,054,051,000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)本公司的附屬公司山東興盟置業非控股股東范光培先生共同擔保(二零一六年：人民幣2,524,460,000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杭州桃源山莊房地產開發有限公司及(iv)沈明先生、東莞市歐海實業有限公司、東莞市森欣服飾有限公司及浙江星際電梯有限公司(本公司附屬公司重慶新明置業的非控股股東)共同擔保。

15. 撥備

虧損性經營租賃：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	3,505	862
額外撥備	—	2,858
實現	(1,599)	(270)
隨時間過去而產生的貼現金額增加	224	55
	<u>2,130</u>	<u>3,505</u>
於十二月三十一日	<u>2,130</u>	<u>3,505</u>
分析為：		
即期	1,098	1,097
非即期	<u>1,032</u>	<u>2,408</u>

虧損合約撥備

本集團按市價出售若干商業物業，然後向該等商業物業的業主租賃該等物業，以向第三方租戶出租該等物業。根據二零一四年七月一日至二零一九年六月三十日該等合約的付款條款，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日履行責任的不可避免成本已超過預期將取得的經濟利益。本集團已根據於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日退出合約的估計最低成本淨額就該等虧損合約作出撥備。

管理層討論與分析

(包括財務回顧)

業績回顧

本集團於二零一七年七月十九日出讓浙江新明物業服務有限公司(「新明物業」)後已終止物業管理服務。因此，物業管理業務之經營業績已於本年度綜合財務報表已列為已終止業務分類，而二零一六的財務數據已相應重列。

截至二零一七年十二月三十一日止年度(「回顧年內」)，本集團錄得總收入約人民幣1,888.2百萬元，較二零一六年約人民幣642.7百萬元，大幅增長約人民幣1,245.5百萬元或193.8%。已交付物業銷售額及建築面積分別約人民幣1,834.7百萬元及101,825平方米，較二零一六年分別約人民幣593.1百萬元及約34,479平方米增加約人民幣1,241.6百萬元或約209.3%及增加約67,346平方米；銷售平均售價為每平方米人民幣18,018.7元，按年上升4.7%。主要是杭州新明•兒童世界於二零一七年十二月前完成竣工及房產轉讓交付手續所致。

本公司股東應佔溢利約人民幣242.3百萬元，較二零一六年溢利約人民幣10.2百萬元大幅增長約22.8倍。每股溢利約人民幣0.13元。

本年度董事會不建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發末期股息。

於二零一七年十二月三十一日，本集團資產總值約人民幣6,753.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣7,887.2百萬元)；負債總值約人民幣4,671.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,946.7百萬元)；權益總值約人民幣2,082.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,940.5百萬元)；每股淨資產約人民幣1.11元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1.03元)。

物業開發

於回顧年內，本集團兩個物業項目的資產包括新明國際物流中心和台州椒江區台州大道北段8號的商務樓項目已全部出讓交付給買方。

於二零一七年十二月三十一日，本集團法人物業組合現有16項物業開發項目，根據中國不同城市不同開發階段的總建築面積約2,164,451平方米。

物業銷售

回顧年內，本集團錄得物業銷售收入約人民幣1,834.7百萬元，較二零一六年約人民幣593.1百萬元大幅增長約209.3%。回顧年內交付物業銷售建築面積約101,825平方米，較二零一六年大幅上升約195.3%，主要是杭州新明•兒童世界。物業平均售價為每平米約人民幣18,018.7元，均價較去年小幅上漲4.7%，主要是杭州新明•兒童世界平均售價較高，且佔比本集團總銷售額約96.1%所致。物業銷售仍為本集團主要的收入來源，佔本集團總收入約97.2%。回顧年內，物業銷售增加主要是因為杭州新明•兒童世界在二零一七年十二月前完成竣工及房屋轉讓交付手續。

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。截至二零一七年十二月三十一日，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142,698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72%。

回顧年內，租金收入約人民幣53.5百萬元，較二零一六年約人民幣49.6百萬元，增長約7.9%，主要由於重慶新明居然之家項目的租賃期間自二零一六年九月份開始，而二零一七年租賃期收入為全年所致。

終止業務

本集團透過新明物業為本集團所開發的住宅物業的業主提供物業管理服務，直至相關開發專案的業主開始依法有權自行選擇物業管理公司為止。

本公司於二零一七年七月二十日宣佈以象徵式人民幣一元作價向杭州藍綠投資諮詢有限公司(為獨立第三方)出售新明物業100%股權。詳情見於二零一七年七月二十一日已載於香港聯交所網站的相關公告。於出售新明物業後，本集團的主要業務包括物業開發、物業銷售及物業租賃。由二零一七年一月一日至二零一七年七月二十六日的已終止業務之業績之詳情載列於綜合財務報表附註9。

土地儲備

於二零一七年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的16個物業開發專案，這些專案處於不同開發階段，總建築面積約1,143,268平方米，其中約540,968平方米的建築面積已竣工，約201,180平方米的建築面積正在開發中，另約401,120平方米的建築面積持作未來開發。

下表載列於二零一七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	204,340	-	-	204,340	17.9%
上海	100,974	-	-	100,974	8.8%
重慶	127,752	171,551	221,176	520,479	45.5%
滕州	56,368	29,629	179,944	265,941	23.3%
杭州	51,534	-	-	51,534	4.5%
總計	<u>540,968</u>	<u>201,180</u>	<u>401,120</u>	<u>1,143,268</u>	<u>100.0%</u>

前景展望

展望二零一八年，保持經濟運行在合理區間是中國經濟的主基調，預期中國經濟運行趨穩，持之以恆推進供給側結構性改革，著力優化經濟結構，推動新舊動能接續轉換。

二零一八年，預計受到短期調控政策的影響，一綫城市以及部分二綫城市的住房需求得到有效的遏制，市場價格趨穩，三綫城市的市場交易較為活躍。房地產市場調控主基調仍將延續，宏觀經濟運行仍存在諸多不確定性，房地產市場仍處於下行週期，諸多因素相互作用影響國內房地產市場的發展趨勢。與此同時，中國中央政府強調住房居住屬性及市場對精品住房的剛需，新明中國積極調整經營策略，把今年的重點由商業地產移至更多的住房方向發展，使集團未來收入基礎穩中求增長，而發展方向仍然維持兒童地產領域的基調。

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，二零一七年的收入佔比分別約為97.2%及2.8%。本集團收入由二零一六年的約人民幣642.7百萬元增長至二零一七年的約人民幣1,888.2百萬元，增加約人民幣1,245.5百萬元，增幅約為193.8%。物業銷售仍為本集團主要的收入來源。物業銷售增加主要是因為杭州新明•兒童世界在二零一七年十二月底前完成竣工及房屋轉讓交付手續。

銷售成本

本集團銷售成本由二零一六年的約人民幣294.8百萬元增加至二零一七年的人民幣1,168.3百萬元，增長約人民幣873.5百萬元，增幅為296.3%。該增加主要原因於回顧年內交付物業銷售建築面積較去年有所增大，致使銷售成本金額相對增加。

毛利

於回顧年內的毛利約人民幣719.9百萬元，較去年約人民幣347.8百萬元增長約人民幣372.1百萬元，增幅約107.0%；毛利率約為38.1%，比去年約54.1%減少約16.0%。主要是回顧年內交付物業銷售由杭州物業其毛利率約為36.9%。

其他收入及收益

於回顧年內的其他收入及收益約人民幣163.3百萬元，較去年同期的約人民幣5.8百萬元，增加約人民幣157.5百萬元，增幅約27.2倍。主要是回顧年內出讓本公司當時全資附屬公司新明物業，其次是出售台州物流中心地塊(合法建築面積20,853平方米，土地面積63,074平方米)和椒江大橋東側地塊(土地面積16,236平方米)，合共淨收益約人民幣162.3百萬元所致。

分銷及行政費用

於回顧年內的銷售及行政開支約人民幣253.1百萬元，較去年同期的約人民幣177.0百萬元，增加約人民幣76.1百萬元，增幅約43.0%，主要由於銷售佣金上升導致。由於銷售額比去年同期上升約1.9倍，導致銷售佣金上升，但該影響被佣金比例的下降部份抵銷。行政費用開支較去年同期微減約人民幣2.4百萬元，公司完善控制行政費用所致。

其他開支

於回顧年內的其他開支約人民幣107.4百萬元，較去年同期的約人民幣28.4百萬元，增加約人民幣79.0百萬元，主要是於回顧年內對重慶西南城一期4號樓發展中的物業的減值撥備增加約人民幣36.3百萬元及台州新明置業投資有限公司支付業主一筆約人民幣45.1百萬元的開支所致。

投資物業公平值變動

於回顧年內的投資物業公平值變動收入約於人民幣28.2百萬元，較去年同期投資物業公平值變動收益的約人民幣59.4百萬元，減少約人民幣31.2百萬元，減幅約52.5%，主要是上海新明兒童城項目的投資性物業公允值增幅減少所致。

融資成本

於回顧年內的淨利息開支約人民幣6.6百萬元，較去年同期的約人民幣0.1百萬元，大幅增長約人民幣6.5百萬元。融資成本增加乃主要是由於經已交付的上海新明兒童城的利息支出不能資本化，引致利息增加所致。

營業溢利

於回顧年內的營業溢利約人民幣544.2百萬元，較去年同期的約人民幣207.6百萬元，增長約人民幣336.6百萬元，增幅約162.1%。主要是物業銷售收入增大所致。

所得稅支出

於回顧年內，所得稅開支約人民幣317.4百萬元，較去年同期的約人民幣179.4百萬元，大幅增加約人民幣138.0百萬元，增幅約76.9%，主要是應納所得稅項及土地增值稅增加約人民幣168.9百萬元。相反，遞延稅項變動大幅減少約人民幣30.9百萬元。

股東應佔溢利

於回顧年內股東的應佔溢利約人民幣242.3百萬元，較去年同期的約人民幣10.2百萬元，大幅增加約人民幣232.1百萬元，增幅約22.8倍。每股基本溢利為約人民幣0.13元（去年同期每股利潤約人民幣0.01元）。

現金流量情況

本集團於二零一七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657.7百萬元(二零一六年十二月三十一日:約人民幣968.7百萬元),減少約人民幣311.0百萬元或約32.1%,主要是償還銀行貸款所致。

於回顧年內,本集團經營業務淨現金產生額約人民幣1,001.0百萬元(截至二零一六年十二月三十一日止財政年度:淨現金產生額約人民幣158.2百萬元)。投資活動淨現金產生額約人民幣218.3百萬元(截至二零一六年十二月三十一日止財政年度:淨現金產生額約人民幣3.2百萬元)。融資活動淨現金所用額約人民幣1,029.6百萬元(截至二零一六年十二月三十一日止財政年度:淨現金所用額約人民幣127.2百萬元)。

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。截至二零一七年十二月三十一日止的現有獨家管理及營運協議及租賃協議的條款,就本公司所訂立的相關獨家管理及營運協議自二零一八年一月一日起至二零一九年七月一日止期間,我們於二零一八年及二零一九年的最高現金流出淨額分別約為人民幣14百萬元及人民幣20百萬元。根據本公司於二零一五年十二月三十一日已訂立的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。

借款情況

於二零一七年十二月三十一日,本集團的銀行貸款及其他借款總額約人民幣2,054.1百萬元,較二零一六年十二月三十一日的約人民幣3,009.5百萬元,減少約人民幣955.4百萬元。

本集團須於一年內償還的借款約人民幣1,112.2百萬元,較二零一六年十二月三十一日的約人民幣1,544.5百萬元,減少約人民幣432.3百萬元。須於一年後償還的借款約人民幣941.9百萬元,較二零一六年十二月三十一日的約人民幣1,465.0百萬元,減少約人民幣523.1百萬元。

貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

於二零一七年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項合共資產總額約人民幣195.5百萬元，較二零一六年十二月三十一日的約人民幣291.9百萬元，減少約人民幣96.4百萬元。主要是其他應收款項減少因追回借款所致。

貿易應付款項、客戶墊款及其他應付賬款

於二零一七年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項、客戶墊款及其他應付款項合共約人民幣1,292.6百萬元，較二零一六年十二月三十一日的約人民幣1,791.3百萬元，減少約人民幣498.7百萬元。主要是工程款項按合同沒有延期支付，貿易應付款相應減少約人民幣359.6百萬元所致。

資產與負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團資產總額約人民幣6,753.6百萬元，較二零一六年十二月三十一日的約人民幣7,887.2百萬元，減少約人民幣1,133.6百萬元。流動資產總額約人民幣3,608.7百萬元，較二零一六年十二月三十一日約人民幣4,721.3百萬元，減少約人民幣1,112.6百萬元，佔資產總額的約53.4% (二零一六年十二月三十一日：約59.9%)。然而，非流動資產總額約人民幣3,144.9百萬元，較二零一六年十二月三十一日的約人民幣3,165.9百萬元，減少約人民幣21.0百萬元，佔資產總額的約46.6% (二零一六年十二月三十一日：約40.1%)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團負債總額約人民幣4,671.6百萬元，較二零一六年十二月三十一日的約人民幣5,946.7百萬元，減少約人民幣1,275.1百萬元。流動負債總額約人民幣3,306.7百萬元，較二零一六年十二月三十一日的約人民幣4,054.9百萬元，減少約人民幣748.2百萬元，佔負債總額的約70.8% (二零一六年十二月三十一日：約68.2%)。然而，非流動負債總額約人民幣1,364.9百萬元，較二零一六年十二月三十一日的約人民幣1,891.8百萬，減少約人民幣526.9百萬元，佔負債總額的約29.2% (二零一六年十二月三十一日：約31.8%)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團流動資產淨值約人民幣302.1百萬元，較二零一六年十二月三十一日的約人民幣666.5百萬元，減少約人民幣364.4百萬元。

流動比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)為1.09:1(二零一六年十二月三十一日的1.16:1)。

資本負債比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行貸款及其他借款總額佔權益總額的百分比計算，資本負債比率為98.7%(二零一六年十二月三十一日:155.1%)，大幅降低主要償還一年內借款所致。

按揭融資的擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣19.1百萬元(二零一六年十二月三十一日:約人民幣17.8百萬元)。

資產擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團銀行存款中有質押或受限制使用存款為零(二零一六年十二月三十一日為約人民幣500.0百萬元)。此外，本集團部分銀行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」)、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。資產擔保之詳情載列於綜合財務報表附註14。

資本開支

於回顧年內，本集團資本開支總額約人民幣0.1百萬元，主要包括建築設備開支(二零一六年十二月三十一日:約人民幣18.2百萬元)。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣37.6百萬元(二零一六年十二月三十一日:約人民幣549.0百萬元)。

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有僱員222人(於二零一六年十二月三十一日：共463人)，大幅減少由於新明物業於回顧期間轉讓給第三方所致。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。僱員薪酬總額包括基本薪金及現金花紅。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。

呈報期後重要事項

本集團並無任何呈報期後重大事項。

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(「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。

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，即盧華基先生（即審核委員會主席）、顧炯先生及方和先生。審核委員會已審閱本公司回顧年內的簡明綜合年度業績及財務報告。

安永會計師事務所之工作範圍

本集團核數師安永會計師事務所同意本公告所載本集團於回顧年內的綜合財務狀況表及綜合損益及其他全面收益表及其相關附註中之數據，與本集團回顧年內之經審核綜合財務報表所載數額一致。

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。二零一七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
二零一八年三月二十九日

於本公告日期，執行董事為陳承守先生、豐慈招先生及黃天賜先生；非執行董事為高巧琴女士；而獨立非執行董事為顧炯先生、盧華基先生及方和先生。