



新明中国控股

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)

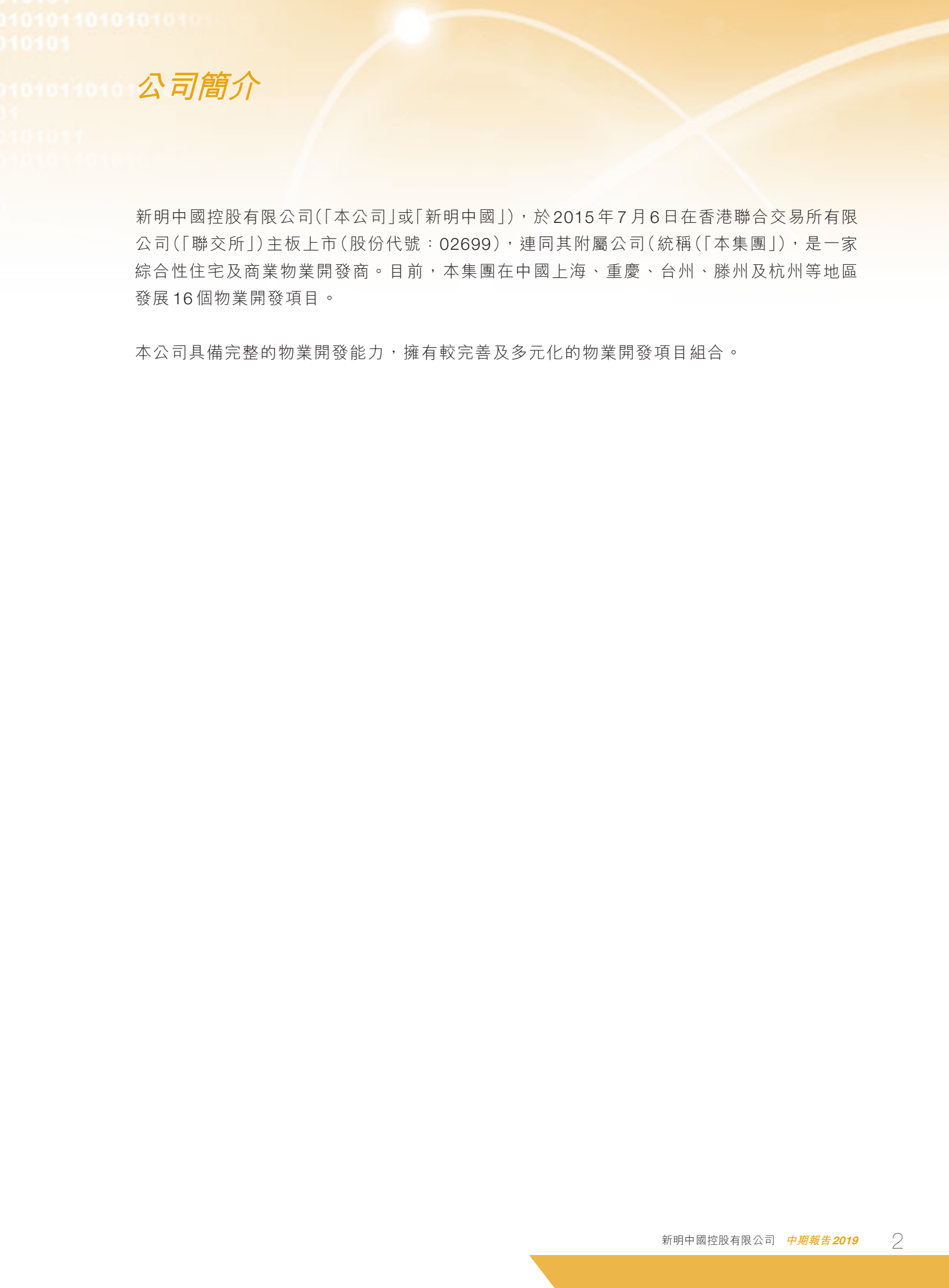
股份代號: 2699

中期報告 2019



目錄

公司簡介	2
公司資料	3
業績摘要	5
主席報告書	6
管理層討論及分析	9
企業管治及其他資料	23
中期簡明綜合損益及其他綜合收益表	26
中期簡明綜合財務狀況表	28
中期簡明綜合權益變動表	30
中期簡明綜合現金流量表	32
中期簡明綜合財務報表附註	34



公司簡介

新明中國控股有限公司（「本公司」或「新明中國」），於2015年7月6日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：02699），連同其附屬公司（統稱「本集團」），是一家綜合性住宅及商業物業開發商。目前，本集團在中國上海、重慶、台州、滕州及杭州等地區發展16個物業開發項目。

本公司具備完整的物業開發能力，擁有較完善及多元化的物業開發項目組合。

公司資料

董事

執行董事

陳承守先生(主席兼行政總裁)
豐慈招先生

非執行董事

高巧琴女士

獨立非執行董事

顧炯先生
盧華基先生
方和先生

審核委員會

盧華基先生(主席)
顧炯先生
方和先生

薪酬委員會

顧炯先生(主席)
方和先生
盧華基先生

提名委員會

陳承守先生(主席)
顧炯先生
方和先生

授權代表

陳承守先生
甘俊英先生

公司秘書

甘俊英先生

註冊辦事處

PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

中國總部

中國浙江省
杭州市
黃龍路5號恒勵大廈
5樓I座

香港主要營業地點

香港九龍
科學館道1號
康宏廣場
北座26樓2610室

公司網址

<http://www.xinm.com.cn>

公司資料

股份過戶登記總處

Estera Trust (Cayman) Limited
PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

上市資料

本公司普通股於香港聯合交易所有限公司
主板上市(股份代號：02699)

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

杭州聯合銀行康橋支行
杭州聯合銀行四季青支行
浙江稠州銀行台州分行
浙江泰隆商業銀行台州椒江支行
光大銀行金山支行

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

本公司法律顧問

鍾氏律師事務所(香港法律)
競天公誠律師事務所(中國法律)

業績摘要

本集團宣佈以下截至二零一九年六月三十日止六個月期間之綜合業績摘要：

- 本集團營業額達約人民幣 103.9 百萬元，比去年同期下降約 58.1%。
- 本集團毛利達約人民幣 21.3 百萬元，比去年同期下降約 82.8%。
- 本公司股東應佔虧損達約人民幣 6.5 百萬元，比去年同期下降約 68.3%。
- 每股基本虧損達約人民幣 0.003 元。
- 本公司董事（「董事」）會（「董事會」）不建議就截至二零一九年六月三十日止派付中期股息。

主席報告書

致各位股東：

董事會欣然宣佈本集團截至二零一九年六月三十日止六個月（「本期間」）的中期業績。本集團之中期業績未經審核，但經本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

業績回顧

於本期間，本集團的營業總額約人民幣103.9百萬元，較去年同期約人民幣248.2百萬元，下降約58.1%。

於本期間，本公司股東應佔虧損約人民幣6.5百萬元，較去年同期約人民幣20.5百萬元，下降約68.3%。

於本期間，每股虧損約人民幣0.003元（二零一八年上半年虧損：人民幣0.011元）。

於二零一九年六月三十日，本集團資產總值約人民幣6,705.8百萬元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,772.2百萬元）；負債總值約人民幣4,631.6百萬元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,681.0百萬元）；權益總值約人民幣2,074.2百萬元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,091.1百萬元）；每股資產淨值約人民幣1.104元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣1.113元）。

二零一九年上半年，在國家調控「房住不炒、因城施策、分類調控」的主基調指引下，中國房地產市場行業整體增速較二零一八年同期顯著放緩。一線、二線和三四線城市市場分化愈加顯著；一線城市在嚴格調控不放鬆的情況下，於二零一九年上半年呈現明顯的量升價平勢頭；而上半年市場較受歡迎的二線城市整體趨穩，相信未來受到調控的可能性較高；而三、四、五線城市的房價雖然還在保持上升勢頭，但土地市場以及二手交易市場的整體降溫已經呈現。目前成交表現良好的主要聚集在一線、強二線和長、珠三角經濟實力較強的三四線城市。而從二零一九年的不同月份發展趨勢看，表現出「溫和上揚」，排除了二月因春節淡季成交趨冷之外，四月和五月基本都保持了4,500萬平方米左右的成交規模，穩步復蘇。

而二零一九年上半年，房地產供應方面維持穩定，中國國內79個典型城市供應總量同比微降1%。從城市等級來看，一線城市供應量增幅明顯，總體較二零一八年同期上升約27%。而二線城市的供應量與二零一八年同期基本持平。三四線城市整體供應量同比下跌4%。近來受制於三四線城市的價格低下的優勢已衰退和需求的逐步疲軟，房企紛紛把重心轉回至一二線市場，導致三四線城市的整體供應量有所回落。與此同時，各城市的供給依舊保持分化格局。另外，於二零一九年第一季度，中國商品房銷售面積達298.29百萬平方米，其中，商業地產銷售面積合計25.52百萬平方米，佔比8.56%，辦公樓銷售面積下降11.1%，商業營業用房銷售面積下降6.9%。綜合以上，辦公樓和商業營業用房銷售面積和銷售額均下降，需求明顯減少。

於本期間，本集團錄得物業銷售額約人民幣73.1百萬元，較去年同期減少約67.4%，主要是(i)上海新明•兒童世界(「上海項目」)因銷售團隊公司內部人事變動，以致銷售部署計劃轉變減緩銷售進程，及受二零一九年上半年上海市政府出台的上海房產管治政策，優化整頓頗長時間所影響，該項目的物業銷售額在本期間錄得約人民幣11.3百萬元，比同期下降約89.0%；(ii)杭州新明•兒童世界項目(「杭州項目」)於本期間出售餘下的存貨，項目的物業銷售額在本期間錄得約人民幣35.0百萬元，比同期下降約65.9%；及(iii)重慶新明中國西南城(「重慶項目」)的物業銷售主要是去年已竣工的4號樓和5號樓所貢獻，於本期間，由於當地市場物業銷售疲弱，銷售額只有約人民幣8.5百萬元。於二零一九年六月三十日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的16個物業開發項目，這些項目處於不同開發階段，總建築面積約1,012,782平方米，其中約477,402平方米的建築面積已竣工，約55,145平方米的建築面積仍在開發中，另約480,235平方米的建築面積持作未來開發。

前景展望

展望二零一九年下半年，在貿易戰升級背景下，中國政府調控房地產的方向仍是房住不炒，市場以穩定大局為主，保證房價不會大起大落，全年維持7%-10%的增速。近期，中國政府針對房企頻繁發債及利率持續走低現象已有對策，防止資金違規流入房地產行業，同時部分城市提高房貸利率，房地產信託融資亦受打擊，資金監管趨嚴，短期不會放鬆對一二線城市調控政策。但一線及熱點二線城市仍有一定剛性需求，我們預計將會是平穩增長；而三四線城市整體市場調整勢頭已經顯現二零一九年下半年市場調整壓力仍較大。

主席報告書

重慶項目和山東滕州興盟國際商城（「山東項目」）預計將於二零一九年下半年完成向當地市政府初審通過部份土地規劃變更為優質發展住宅用途，但動工興建的時間將稍延至二零一九年第四季度，我們爭取於二零一九年底籌劃預售，我們相信以出售住宅物業凝聚人流，把項目的周邊商業用地的價值提高，而當周邊商業興起，亦會令項目住宅物業的價值同時提升，從而達至「以住帶商，商旺家興」的目的，對集團的未來財務及回報有正面的裨益。同時，本公司繼續以「中童 • 巴比尼」為品牌的一系列優質孕嬰童產品及孕嬰童服務及結合「互聯網+」的商業模式，真正實現線上+線下雙向互動。

總結

二零一九年下半年，預期中國經濟仍受外圍環境影響而有所放緩，經濟發展仍然面臨較大不確定性。中央政府仍然堅持房住不炒的中心思想，並依據國內房地產市場發展的國情，積極採取因城施策的手段。儘管房地產市場增長在下半年可能放緩，但在在外圍環境不變及穩定的房屋需求下，預計仍能保持平穩。但我們相信二零一九年下半年的營商環境有可能因應外圍及國內政策的不確定性，而將會變得困難，我們會時刻保持警惕謹慎，把握最新發展機遇及趨勢。

本人謹藉此機會，代表董事會向管理層及全體員工的不懈努力，以及全體股東的支持和信賴，表示衷心 and 誠摯的感謝！

主席、執行董事兼行政總裁
陳承守

中國 • 杭州
二零一九年八月二十九日

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

行業回顧

二零一九年上半年，中國經濟形勢穩定，上半年國內生產總值同比增長6.3%。中國二零一九年上半年月度收緊性政策數呈前低後高、前穩後嚴的特點，政府對房地產資金監管趨嚴，信託融資受到重點打擊。項目融資環境困難嚴峻。二零一九年第一季度整體政策對市場樂觀預期有所推動，然而，政策緊縮程度自二零一九年四月以來明顯加強。特別是近期市場熱度較高的西安、蘇州分別升級了限購、限售政策，成為階段調控風向標。同時，中國部分城市利率上浮水平止降回升，合肥、蘇州、東莞等地基於地市升溫也及時收緊土拍政策；結合二零一九年上半年河南、福建、浙江、安徽、成都、長沙、武漢等省市提出要穩妥實施「一城一策」方案的表態來看，這些都充分體現了調控政策緊盯市場變化及時收緊的特點。再者，從二零一九年第一季度中國各線的商用物業增量情況看，一線及二線等城市的商用物業銷售均呈現不同程度的下滑；而同期商業物業開發增量持續萎縮，同比下降39.6%。綜合上述原因，集團在本期間的商住房銷售無可避免受到不利影響。

業績概覽

於本期間，本集團錄得總收入約人民幣103.9百萬元，較去年同期約人民幣248.2百萬元，下降約58.1%。已交付物業銷售額及建築面積分別約人民幣73.1百萬元及約9,613.94平方米，較去年同期分別下降約67.4%及74.3%；合約銷售平均售價為每平方米約人民幣7,601元，按去年同期的約人民幣5,995元上升約26.8%，整體上海商品房價穩中有升，帶動銷售平均售價上升。相反，重慶新明、中國西南城一期銷售平均價格下跌約69.9%，主要銷售區域是4號樓公寓類別較去年3和6號樓為商鋪類別的銷售價格為低。

本公司股東應佔虧損約人民幣6.5百萬元，較去年同期虧損約人民幣20.5百萬元下降約68.3%。虧損減少主要由於本期間可換股債券之公允價值減少約人民幣18.2百萬元及投資物業升值變動約人民幣32.4百萬元所致，每股虧損約人民幣0.003元。

董事會不建議派發截至二零一九年六月三十日止六個月中期股息。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

於二零一九年六月三十日，本集團資產總值約人民幣6,705.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,772.2百萬元)；負債總值約人民幣4,631.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,681.0百萬元)；權益總值約人民幣2,074.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,091.1百萬元)；每股資產淨值約人民幣1.104元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1.113元)。

銷售

於本期間，本集團的營業總額約人民幣103.9百萬元，較去年同期的約人民幣248.2百萬元，下降約58.1%。於本期間，物業銷售收益分別約為人民幣73.1百萬元，佔總收益約70.3%，總交付建築面積約為9,613.94平方米，較去年同期減少約74.3%，主要是(i)持續去化杭州項目餘下的商舖；(ii)上海項目銷售團隊公司內部人事變動，以致銷售部署計劃減緩銷售進程及受去年上海市政府出台的上海房產管治政策在優化整頓彼長時間影響，已交付物業銷售總額及建築面積較去年同期下降約89.0%及91.4%；(iii)重慶項目由於與政府談判全面調整土地變更用途的專案整體規劃，故未能按原計劃整體推動銷售策略安排，導致銷售緩慢；(iv)山東項目的公寓及商舖銷情回暖，山東項目上半年的收入基本上倚仗住房市場銷售回升帶動銷售額同比去年增加約8.1倍；(v)台州項目等商舖銷量回暖上升，其中以停車場車位銷情最好，主要因通過新營銷策略加大招商力度，實現項目整體形象提升及價值體現所致。

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			
	二零一九年 (人民幣百萬元) (未經審核)	(%)	二零一八年 (人民幣百萬元) (未經審核)	(%)
物業銷售	73.1	70.3	224.2	90.3
租金收入	30.8	29.7	24.0	9.7
收益總額	103.9	100.0	248.2	100.0

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

物業銷售

於本期間，本集團錄得物業銷售收入約人民幣73.1百萬元，較去年同期約人民幣224.2百萬元下降約67.4%。主要是因為本期間的物業銷售建築交付面積達約9,613.94平方米，較去年同期約37,399.66平方米減少約27,785.72平方米，主要是台州項目交付建築面積較去年同期減少約19,658.09平方米及杭州項目交付建築面積較去年同期減少約7,267.77平方米所致，其次是上海項目於本期間交付建築面積較去年同期減少約4,941.94平方米。

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。截至二零一九年六月三十日，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193,590.26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的總實際租賃面積約89%。

於本期間，租金收入約人民幣30.8百萬元，較去年同期約人民幣24.0百萬元，增加約人民幣6.8百萬元或28.3%，主要是由於出租率上升所致。

毛利

於本期間的毛利約人民幣21.3百萬元，較去年同期的約人民幣124.1百萬元，減少約人民幣102.8百萬元，減幅約82.8%；毛利率約為20.5%，比去年同期的約50.0%下降29.5%，主要是上海項目高毛利率在本期間銷售與去年同期佔比大幅減少所致。二零一九年下半年本集團的毛利率將保持穩中向上。

其他收入及增益

於本期間的其他收入及增益約人民幣8.5百萬元，與去年同期約人民幣0.9百萬元，大幅增加約人民幣7.6百萬元，主要是在本期間錄得匯兌收益及政府財政補助合共約人民幣8.3百萬元。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

分銷及行政費用

於本期間的分銷及行政費用約人民幣53.0百萬元，較去年同期的約人民幣69.6百萬元，減少約人民幣16.6百萬元，減幅約23.8%。分銷費用減少約人民幣10.0百萬元，主要是本期間項目廣告及銷售佣金開支減少所致。行政費用開支較去年同期減少約人民幣6.6百萬元。

其他費用

於本期間的其他費用約人民幣16.4百萬元，較去年同期約人民幣15.4百萬元，增加約人民幣1.0百萬元，增幅約6.5%。主要是資產減值損失所致。

營業虧損

於本期間的營業虧損約人民幣17.0百萬元，較去年同期的虧損約人民幣24.8百萬元，減少約人民幣7.8百萬元，減少約31.4%。

投資物業公平值變動

於本期間的投資物業公平值變動約於人民幣32.4百萬元，較去年同期的約人民幣0.6百萬元，增加約人民幣31.8百萬元，主要是台州及重慶投資物業升值所致。

融資成本淨額

於本期間，淨利息開支約人民幣2.1百萬元，較去年同期的約人民幣3.2百萬元，減少約人民幣1.1百萬元，減幅約34.4%，主要是重大融資成分減少所致。

所得稅開支

於本期間，所得稅開支約人民幣28.0百萬元，較去年同期的所得稅開支約人民幣43.0百萬元，減少約人民幣15.0百萬元，減幅約34.9%，主要是土地增值稅項支出減少所致。

股東應佔虧損

在本期間，股東的應佔虧損約人民幣6.5百萬元，較去年同期虧損約人民幣20.5百萬元，減少約人民幣14.0百萬元，下降約68.3%。每股基本虧損較去年同期每股虧損約人民幣0.011元微跌至人民幣0.003元。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

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	交付建築面積 (平方米)	收入 (人民幣百萬元)	平均售價 (人民幣/平方米)
台州新明半島	台州市椒江區	住宅、商用	55.60	1.5	27,217
新明國際家居生活廣場	台州市椒江區	商用	1,917.86	10.4	5,416
上海新明•兒童城	上海市嘉定區	商用	464.94	11.3	24,290
杭州新明•兒童世界	杭州	商用	2,876.60	35.0	12,167
重慶新明•中國西南城一期	重慶市大足區	商用	2,596.93	8.5	3,275
興盟國際商城	山東省滕州市	商用	1,702.01	6.4	3,748
合計			9,613.94	73.1	7,601

土地儲備

於二零一九年六月三十日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的16個物業開發項目，這些項目處於不同開發階段，總建築面積約1,012,782平方米，其中約477,402平方米的建築面積已竣工，約55,145平方米的建築面積仍在開發中，另約480,235平方米的建築面積持作未來開發。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

下表載列於二零一九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 建築面積 (平方米)	開發中 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 (%)	本集團 應佔權益 (%)	項目類型
台州	10	200,072	—	—	200,072	19.7	100	住宅，商業
上海	1	98,748	—	—	98,748	9.8	79	商業，寫字樓
重慶	3	88,537	25,516	301,155	415,208	41.0	95	住宅，商業
滕州	1	54,443	29,629	179,080	263,152	26.0	75	住宅，商業
杭州	1	35,602	—	—	35,602	3.5	100	商業
總計	16	477,402	55,145	480,235	1,012,782	100.0		

自二零一八年十二月三十一日止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

本集團於二零一九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213.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣573.2百萬元)，減少約人民幣360.0百萬元或約62.8%，主要是其他借款利息支出及還款所致。

於本期間，本集團經營業務淨現金產生額約人民幣508.8百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨現金產生額約人民幣79.2百萬元)較去年同期增加約人民幣429.6百萬元。投資活動淨現金產生額約人民幣0.1百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨現金產生額約人民幣0.4百萬元)。融資活動淨現金使用額約人民幣333.5百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨現金產生額約人民幣139.7百萬元)。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

於二零一九年六月三十日，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279.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣131.9百萬元，增加約人民幣147.1百萬元，主要是其他應收及預付款項增加所致。

貿易應付款項、客戶墊款、其他應付賬款及合約負債

於二零一九年六月三十日，本集團的貿易應付帳款項、其他應付款項及應計費用及合約負債合共總額約人民幣1,033.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,039.5百萬元，減少約人民幣6.3百萬元，主要是其他應付款項及應計費用減少所致。

資產與負債

於二零一九年六月三十日，本集團資產總額約人民幣6,705.8百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣6,772.2百萬元，減少約人民幣66.4百萬元。流動資產總額約人民幣3,447.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日約人民幣3,544.7百萬元，減少約人民幣97.5百萬元，佔資產總額的約51.4%(二零一八年十二月三十一日：約52.3%)。然而，非流動資產總額約人民幣3,258.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣3,227.5百萬元，增長約人民幣31.1百萬元，佔資產總額的約48.6%(二零一八年十二月三十一日：約47.7%)。

於二零一九年六月三十日，本集團負債總額約人民幣4,631.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣4,681.0百萬元，減少約人民幣49.4百萬元。流動負債總額約人民幣2,684.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣3,233.0百萬元，減少約人民幣549.0百萬元，佔負債總額的約57.9%(二零一八年十二月三十一日：約69.1%)。然而，非流動負債總額約人民幣1,947.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,448.0百萬元，增長約人民幣499.6百萬元，佔負債總額的約42.1%(二零一八年十二月三十一日：約30.9%)。

於二零一九年六月三十日，本集團流動資產淨值約人民幣763.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣311.7百萬元，增長約人民幣451.5百萬元，主要是一年期內其他貸款下降所致。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

流動比率

於二零一九年六月三十日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債之比率）為1.28:1（二零一八年十二月三十一日的1.10:1）。

資本負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團的資本負債比率乃按債務淨額除以權益總額及債務淨額之和計算。本集團的淨債務包括其他借貸，減去現金及現金等價物。權益總額包括母公司擁有人應佔權益及非控股權益。資本負債比率為45.3%（二零一八年十二月三十一日：48.0%）。

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、發行可轉換債券及內部資源撥付業務運營所需。本集團將沿用將現金及現金等值物存置為計息存款的財務政策。本集團的借貸和現金及現金等值物貨幣單位主要為人民幣。

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以每股股份換股價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。

可換股債券由Xinxing Company Limited將其持有的940,000,000股股份抵押予可換股債券的認購人，Xinxing Company Limited為本公司的主席兼執行董事及控股股東陳承守先生（「陳先生」）的控制實體，高巧琴女士（「高女士」）作為陳先生的配偶，亦被視作擁有陳先生透過Xinxing Company Limited所持的股份。另外，陳先生及高女士亦就此可換股債券提供擔保。

陳先生已承諾，只要任何可換股債券仍未行使，其將直接或間接持有本公司全部已發行股本的約50%，且未經可換股債券認購人事先書面同意，不得直接或間接出售、轉讓或以其他方式處置其於本公司的股權或當中任何部分股權。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

借款情況

於二零一九年六月三十日，本集團的其他借款總額約人民幣1,926.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,967.1百萬元，減少約人民幣41.1百萬元。有關借款情況的詳情載於簡明中期綜合財務報表附註12。

本集團須於一年內償還的借款約人民幣452.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,266.2百萬元，減少約人民幣814.2百萬元。須於一年後償還的借款約人民幣1,474.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣700.8百萬元，增長約人民幣773.2百萬元。

於本期間，本集團的借貸均為按固定息率作出的借貸。

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

於二零一九年六月三十日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣29.6百萬元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣28.0百萬元）。

資產擔保

截至2019年6月30日，本集團已抵押或限制銀行存款約人民幣2.3百萬元（2018年12月31日：約人民幣537.7百萬元）。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、非執行董事高女士以及新明集團有限公司（相關集團公司）提供免費共同擔保。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

資本開支

於本期間，本集團資本開支總額約人民幣0.01百萬元，主要包括建築設備開支(截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣0.08百萬元)。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣413.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣27.1百萬元)。

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

於二零一九年六月三十日，本集團共有僱員165人(於二零一八年六月三十日共208人)，減少的43人，主要是杭州和台州項目工程經已竣工，營運班子數目減少。於本期間，員工成本總額約人民幣14.5百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣20.4百萬元)，減少約人民幣5.9百萬元，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。

報告期後事項

二零一九年六月三十日後並無發生重大事件。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

權益披露

董事及主要行政人員於證券之權益

本公司股份於香港聯交所主板上市。於二零一九年六月三十日，董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉：

本公司

董事姓名	身份／權益性質	股份／相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
陳先生	受控制法團之權益 ^(附註1)	1,349,600,000(L)	71.84%
高女士	配偶權益 ^(附註2)	1,349,600,000(L)	71.84%
豐慈招先生	實益擁有人 ^(附註3)	129,000(L)	0.01%

(L)：指好倉

附註：

- 1,349,600,000股股份乃以Xinxing Company Limited之名義登記，該公司由陳先生全資擁有。於二零一八年六月一日，Xinxing公司名下940,000,000股股份為本公司港幣三億元的可換股債券提供擔保。詳情請參閱（可換股債券）部分的陳述。
- 高女士為陳先生的配偶。根據證券及期貨條例，高女士被視為於陳先生所擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 該等股份為董事會於二零一六年四月七日根據股份獎勵計劃已授出且完全歸屬的獎勵股份。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

相聯法團 – Xinxing Company Limited

董事姓名	權益性質	於相聯法團的 證券數目及類別	於相聯法團的 權益概約百分比
陳先生	實益擁有人	一股股份 ^(附註1)	100%
高女士	配偶權益	一股股份 ^(附註2)	100%

附註：

1. 所披露權益指於相聯法團 Xinxing Company Limited 的權益，而 Xinxing Company Limited 由陳先生持有 100% 權益。
2. 高女士為陳先生的配偶。根據證券及期貨條例，高女士被視為於陳先生持有的 Xinxing Company Limited 一股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相關法團（定義見證券與期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

主要股東於證券之權益

本公司根據證券及期貨條例第336條規定而置存之主要股東登記冊表明，於本報告日期，下列股東(於「董事及主要行政人員於證券之權益」一節披露之股東除外)已知會本公司其於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予以披露之權益及／或淡倉。

於本公司的權益

主要股東姓名	身份／權益性質	股份／相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Xinxing Company Limited (附註1)	實益擁有人	1,349,600,000	71.84%
中央匯金投資有限責任公司 (附註2)	對股份持有保證 權益的人	940,000,000 (好倉)	50.04%
	受控制法團權益	215,827,338 (好倉)	11.49%
中國建設銀行股份有限公司 (附註2)	對股份持有保證 權益的人	940,000,000 (好倉)	50.04%
	受控制法團權益	215,827,338 (好倉)	11.49%
Chance Talent Management Limited (附註2)	對股份持有保證 權益的人	940,000,000 (好倉)	50.04%
	實益擁有人	215,827,338 (好倉)	11.49%

附註：

1. 陳先生全資擁有 Xinxing Company Limited。
2. Chance Talent Management Limited 於本公司 940,000,000 股股份中擁有保證權益，並於本公司 215,827,338 股相關股份(本公司於兌換本公司發行本金額為港幣 3 億元的可換股債券後發行)中擁有權益。中央匯金投資有限責任公司持有中國建設銀行股份有限公司 57.11% 的股權。中國建設銀行股份有限公司持有建行國際集團控股有限公司全部股權，而建行國際集團控股有限公司持有建行金融控股有限公司全部股權。建行金融控股有限公司持有建銀國際(控股)有限公司全部股權，而建銀國際(控股)有限公司持有 CCBI Investments Limited 全部股權。CCBI Investments Limited 持有 Chance Talent Management Limited 的全部股權。因此，上述實體被視作於 Chance Talent Management Limited 擁有權益的本公司 940,000,000 股股份及 215,827,338 股相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，本公司並未獲任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)知會其於本公司股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或須記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

管理層討論及分析

(包括財務回顧)

購股權計劃

本公司已於二零一五年六月八日採納購股權計劃(「購股權計劃」)，有效期為十年。根據購股權計劃，計劃的合資格參與者(包括本公司或我們附屬公司的董事、全職僱員、顧問、供應商以及客戶等)(「合資格參與者」)可能獲授予賦予彼等權利認購公司的股份(「股份」)的購股權(與根據任何其他計劃授予的購股權合併計算)，可認購的股份數目初步不得超過上市日期已發行股份的10%。

於本報告日期，根據購股權計劃可發行股份總數為188,000,000股，佔上市日期已發行股份的10%。自採納購股權計劃之日起，本公司概無授出、行使或註銷購股權。

股份獎勵計劃

本公司於二零一六年一月二十六日採納股份獎勵計劃(「本計劃」)，並由交通銀行信託有限公司作為受託人(「受託人」)，以嘉許若干合資格參與者所作出之貢獻，及吸引合適人才推動本集團之未來發展，有效期為十年。本計劃為本公司一項酌情制訂之計劃。根據本計劃及信託契據之規則，本計劃須受董事會及受託人管理。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，董事會既沒有向股份獎勵計劃之受託人支付任何資金，讓受託人可於聯交所購買本公司之股份。股份獎勵計劃之受託人也沒有於聯交所購買本公司之任何股份。

董事購買股份的權利

除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司、其附屬公司或其同系附屬公司從未訂立任何安排，使本公司董事及主要行政人員(包括彼等的配偶及未滿18歲子女)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債券中持有任何權益或淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治常規

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

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

董事會架構

於二零一九年六月三十日，董事會由六位董事組成，包括兩位執行董事，一位非執行董事和三位獨立非執行董事。根據本公司之組織章程細則，所有董事須每三年一次於週年大會上輪值退任及重選。

董事進行證券交易遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則，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。

根據本公司要求，本公司有關高級職員及僱員亦須受標準守則約束，當其獲得有關證券內幕消息時，禁止於任何時候買賣本公司證券。本公司並無察覺有相關高級職員及僱員違反標準守則。

企業管治及其他資料

董事資料的變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，董事資料自刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報直至本報告日期的變動載列如下：

董事	變動詳情
顧炯先生	自二零一七年三月起，顧炯先生開始擔任晶晨半導體(上海)股份有限公司之獨立非執行董事，該公司股份於二零一九年八月起在上海證券交易所科创板掛牌交易，股票代號：688099。 自二零一九年三月起，開始擔任途屹控股有限公司獨立非執行董事(股份代號：1701)。 自二零一九年四月起，開始擔任慕尚集團控股有限公司獨立非執行董事(股份代號：1817)。

除上文披露者外，概無其他根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露的資料。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第 3.21 條及上市規則附錄 14 列載之企業管治守則第 C3 段制訂其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為就本集團財務申報程序、內部控制及風險管理制度的有效性向董事會提供獨立審查、監察審核程序及行使由董事會分配之其他職責。

審核委員會已經與管理層人員及本公司的核數師安永會計師事務所共同審閱本公司採納的會計準則、法律及法規，並已就本集團的內部監控及財務報告事宜(包括審閱本中期業績)進行討論。審核委員會認為本中期業績符合適用會計準則、法律及法規，並已作出適當披露。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即盧華基先生(為審核委員會主席)、顧炯先生及方和先生。審核委員會主席具備上市規則第 3.21 條規定之合適專業及會計資格。

本公司於本期間之未經審核中期業績及中期報告已由審核委員會審核。

企業管治及其他資料

薪酬委員會

本公司薪酬委員會已遵照上市規則第3.26條及上市規則附錄14列載之企業管治守則第B.1.3條制訂及公開其書面職權範圍。其角色為協助董事會檢討及釐定董事及高級管理層之薪酬架構或具體政策，監督僱員福利架構之任何重大變動，以及考慮董事會釐定之其他事項。

薪酬委員會由三位獨立非執行董事組成，即顧炯先生（為薪酬委員會主席）、盧華基先生及方和先生。

提名委員會

本公司提名委員會已遵照上市規則附錄14列載之企業管治守則之守則條文第A.5.2條及A.5.3條制訂及公開其書面職權範圍。其角色為就委任程序作出領導及向董事會提出建議（包括有關新增委任或填補董事空缺），以應付本公司所面對的挑戰及機遇，以及本公司業務開發及要求。

提名委員會由一位執行董事及二位獨立非執行董事組成，即陳承守先生（為提名委員會主席）、顧炯先生及方和先生。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本報告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之證券。

持續關連交易

按照香港上市規則第14A章關連交易的披露規定，於期內，本公司概無與若干關連人士進行的交易需要披露。

中期股息

董事會議決不向本公司股東宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的任何中期股息。

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
二零一九年八月二十九日

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
	附註		
收益	4	103,936	248,236
銷售成本		(82,592)	(124,083)
毛利		21,344	124,153
其他收入及收益		8,494	921
銷售及分銷成本		(17,064)	(27,153)
行政支出		(35,956)	(42,462)
金融資產之減值虧損		2,228	—
其他開支		(16,439)	(15,444)
投資物業之公允價值變動		32,400	600
可換股債券之公允價值變動		18,169	(19,204)
融資成本		(2,082)	(3,222)
除稅前溢利	5	11,094	18,189
所得稅開支	6	(28,057)	(42,998)
期內虧損		(16,963)	(24,809)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(6,475)	(20,514)
非控股權益		(10,488)	(4,295)
		(16,963)	(24,809)
母公司普通權益持有人應佔每股虧損	8		
基本			
— 期內虧損(人民幣)		(0.003)	(0.011)
攤薄			
— 期內虧損(人民幣)		(0.012)	(0.011)

中期簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(16,963)	(24,809)
其他全面虧損		
於後續期間將不會重分類至損益的 其他全面虧損(扣除稅項)：		
指定按公允價值計入其他全面虧損之權益投資 公允價值變動：	-	(84)
其他全面虧損(扣除稅項)	-	(84)
全面虧損總額	(16,963)	(24,893)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(6,475)	(20,598)
非控股權益	(10,488)	(4,295)
	(16,963)	(24,893)

中期簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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		5,193	5,852
投資物業	9	3,158,000	3,125,600
使用權資產		715	–
遞延稅項資產		94,665	96,045
非流動資產總值		3,258,573	3,227,497
流動資產			
開發中物業		1,301,804	1,124,891
持作出售已竣工物業		1,641,363	1,691,874
貿易應收款項	10	310	3,318
預付款項、按金及其他應收款項		278,734	128,612
可收回稅項		11,796	22,757
受限制存款		2,266	537,739
現金及現金等價物		210,938	35,515
流動資產總值		3,447,211	3,544,706
流動負債			
貿易應付款項	11	264,610	235,365
其他應付款項及應計費用		548,467	586,422
合約負債		220,179	217,762
應付其他關聯方款項	14	–	5,877
其他借款	12	452,011	1,266,230
按公允價值計入損益的金融負債	13	266,744	–
流動租賃負債		655	–
撥備		584	1,168
應付稅項		930,724	920,180
流動負債總額		2,683,974	3,233,004
流動資產淨值		763,237	311,702
總資產減流動負債		4,021,810	3,539,199

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
其他借款	12	1,474,020	700,844
按公允價值計入損益的金融負債	13	–	284,913
非流動租賃負債		92	–
遞延稅項負債		473,538	462,286
非流動負債總額		1,947,650	1,448,043
資產淨值		2,074,160	2,091,156
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		14,880	14,880
儲備		1,979,481	1,985,989
		1,994,361	2,000,869
非控股權益		79,799	90,287
權益總額		2,074,160	2,091,156

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔							總計	非控股權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價*	合併儲備*	資本儲備*	有關股份 獎勵計劃 的儲備*	按公允價值 計入其他全面 收益儲備的 金融資產*	保留溢利*			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日										
(經審核)	14,880	496,155	81,491	(63,214)	4,533	(1,500)	1,468,524	2,000,869	90,287	2,091,156
應用國際財務報告準則 第16號(扣除稅項) 的修訂(附註2.2)	-	-	-	-	-	-	(33)	(33)	-	(33)
於二零一九年一月一日										
結餘重列	14,880	496,155	81,491	(63,214)	4,533	(1,500)	1,468,491	2,000,836	90,287	2,091,123
期內虧損及其他全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(6,475)	(6,475)	(10,488)	(16,963)
於二零一九年六月三十日										
(未經審核)	14,880	496,155	81,491	(63,214)	4,533	(1,500)	1,462,016	1,994,361	79,799	2,074,160

* 於二零一九年六月三十日，該等儲備賬戶包括綜合儲備人民幣1,979,481,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,985,989,000元)。

中期簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔								非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價*	合併儲備*	資本儲備*	有關股份 獎勵計劃 的儲備*	按公允價值 計入其他全面 收益儲備的 金融資產*	保留溢利*	總計 人民幣千元		
於二零一七年十二月 三十一日(經審核)	14,880	496,155	81,491	(63,214)	4,533	-	1,434,636	1,968,481	113,565	2,082,046
應用國際財務報告準則 第15號(扣除稅項) 的調整	-	-	-	-	-	-	(8,897)	(8,897)	(1,821)	(10,718)
應用國際財務報告準則 第9號(扣除稅項) 的調整	-	-	-	-	-	(255)	(127)	(382)	-	(382)
於二零一八年一月一日 結餘重列	14,880	496,155	81,491	(63,214)	4,533	(255)	1,425,612	1,959,202	111,744	2,070,946
期內虧損及其他全面虧損 總額	-	-	-	-	-	(84)	(20,514)	(20,598)	(4,295)	(24,893)
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	14,880	496,155	81,491	(63,214)	4,533	(339)	1,405,098	1,938,604	107,449	2,046,053

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量		
除稅前溢利	11,094	18,189
就下列各項作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	651	789
使用權資產折舊	308	—
投資物業公允價值變動	(32,400)	(600)
可換股債券公允價值變動	(18,169)	19,204
外匯兌換損益	(8)	(68)
銀行利息收入	(115)	(540)
持作出售的已竣工物業減值撥備	527	—
虧損經營租賃實現	(659)	(584)
貿易應收款項減值轉回	(243)	—
計入預付款項及其他應收款項的金融資產減值轉回	(1,985)	—
融資成本	2,082	3,222
	(38,917)	39,612
貿易應收款項減少	3,251	65,479
預付款項及其他應收款項增加	(12,877)	(41,636)
合約負債增加／(減少)	2,417	(6,557)
貿易應付款項增加／(減少)	29,245	(42,115)
其他負債增加	—	4,670
其他應付款項及應計費用增加	22,618	47,691
開發中物業及持作出售的已竣工物業(增加)／減少	(32,592)	30,034
應收其他關聯方款項減少	—	(10,646)
應付其他關聯方款項減少	(5,877)	—
受限制存款減少	535,473	64
退稅	10,426	—
經營所得現金	513,167	86,596
已付稅項	(4,346)	(7,401)
經營活動產生現金流量淨額	508,821	79,195

中期簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動產生的現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(8)	(80)
出售物業、廠房及設備項目的所得款項	16	—
銀行利息收入	115	540
投資活動產生現金流量淨額	123	460
融資活動產生的現金流量		
發行可換股債券的所得款項	—	245,016
已付利息	(96,317)	(138,367)
新增其他借款	—	458,906
其他應收款項(增加)/減少	(135,260)	14,999
其他應付款項減少	(60,573)	(8,551)
償還其他借款	(41,043)	(432,286)
租賃付款本金部分	(336)	—
融資活動所用現金流量淨額	(333,529)	139,717
現金及現金等價物增加淨額	175,415	219,372
年初現金及現金等價物	35,515	655,256
外匯匯率變動的影響淨值	8	68
年末現金及現金等價物	210,938	874,696

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

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。本集團過去主要從事物業開發及物業租賃。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」)。

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

2. 編製基準及本集團會計政策變動

2.1 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需的所有資料及披露事項，並應與本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準及本集團會計政策變動(續)

2.2 本集團採納的新準則、詮釋及修訂

編製中期簡明綜合財務報表時採納的會計政策與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表時所依循者一致，惟採納於二零一九年一月一日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」)除外。

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
國際財務報告準則第16號	租賃
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號 二零一五年至二零一七年週期 之年度改進	所得稅處理的不確定性 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

除下文所述有關國際財務報告準則第16號租賃及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的影響外，新訂及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料無關。新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 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、常設詮釋委員會－詮釋第15號經營租賃－優惠及常設詮釋委員會－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則已規定租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃。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號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留盈利期初餘額的調整，且本集團不會重列二零一八年的比較資料，而是繼續根據國際會計準則第17號報告。

中期簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準及本集團會計政策變動^(續)

2.2 本集團採納的新準則、詮釋及修訂^(續)

(a) 採納國際財務報告準則第16號

新租賃定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號確定為租賃之合約。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，國際財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的對價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已採納的承租人可用實際權宜辦法，不會區分非租賃部分及就租賃及相關非租賃部分（例如物業租賃的物業管理服務）入賬作為單一租賃部分。

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有多個物業、機器、汽車及其他設備項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃（如手提電腦及電話）；及(ii)於開始日期之租期為十二個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法確認與該等租賃相關的租賃付款。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準及本集團會計政策變動 (續)

2.2 本集團採納的新準則、詮釋及修訂 (續)

(a) 採納國際財務報告準則第16號 (續)

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃 (續)

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，經使用二零一九年一月一日的增量借貸利率貼現後予以確認，並計入其他借貸。

使用權資產按賬面值確認，猶如一直應用有關準則，惟本集團於二零一九年一月一日應用的增量借貸利率除外。所有該等資產於該日均根據國際會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨列示使用權資產。

於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免

於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號產生之影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元 (未經審核)
資產	
使用權資產增加	1,023
資產總值增加	1,023
負債	
流動租賃負債增加	671
非流動租賃負債增加	385
負債總額增加	1,056
保留盈利減少	(33)

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準及本集團會計政策變動 (續)

2.2 本集團採納的新準則、詮釋及修訂 (續)

(a) 採納國際財務報告準則第16號 (續)

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃 (續)

過渡影響 (續)

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔之對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	23,509
於二零一九年一月一日的加權平均增量借貸利率	5%
於二零一九年一月一日的折現經營租賃承擔	22,334
減：與短期租賃及剩餘租期截至二零一九年十二月三十一日 或之前止的租賃有關的承擔	(21,278)
於二零一九年一月一日的租賃負債	1,056

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策，自二零一九年一月一日起採納國際財務報告準則第16號後，將替換為以下新會計政策：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「存貨」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公允價值計量。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準及本集團會計政策變動 (續)

2.2 本集團採納的新準則、詮釋及修訂 (續)

(a) 採納國際財務報告準則第16號 (續)

新會計政策概要 (續)

租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動以及租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準及本集團會計政策變動 (續)

2.2 本集團採納的新準則、詮釋及修訂 (續)

(a) 採納國際財務報告準則第16號 (續)

釐定有重續選擇權合約的租期時所用重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

本集團於評估行使重續選擇權有否合理確定性時運用判斷。其將所有會對行使重續構成經濟激勵的相關因素進行考量。於租賃開始日期後，如在本集團控制範圍內有影響其行使重續選擇權的重大事件或情況變動，本集團會重新評估租期。

本集團將重續期間計作機械租賃的一部分租期，此乃由於該等資產對本集團的經營而言具有重要性。該等租賃擁有短期不可撤銷期間，且如無可用替代者，會對生產構成重大負面影響。

於中期簡明綜合財務狀況表及損益中確認的款項

於期內本集團使用權資產及租賃負債的賬面值及變動如下：

	使用權資產 廠房 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,023	1,056
折舊開支	(308)	—
利息開支	—	27
付款	—	(336)
於二零一九年六月三十日	715	747

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準及本集團會計政策變動 (續)

2.2 本集團採納的新準則、詮釋及修訂 (續)

- (b) 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號有關當會計處理涉及會影響國際會計準則第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。該詮釋並不適用於國際會計準則第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。於採納該詮釋時，本集團考慮於其集團內銷售的轉移定價是否會產生任何不確定稅務情況。根據本集團的稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋不會對本集團的中期簡明綜合財務資料產生任何重大影響。

中期簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料

截至二零一九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	73,078	30,858	–	103,936
收益				103,936
分部業績：	(14,572)	39,333	(13,667)	11,094
除稅前溢利				11,094

截至二零一八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	224,218	24,018	–	248,236
收益				248,236
分部業績：	56,415	5,574	(43,800)	18,189
除稅前溢利				18,189

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料 (續)

下表呈列本集團經營分部分別於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的資產及負債資料。

	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
分部資產				
二零一九年六月三十日	6,377,412	1,780,430	3,758,635	11,916,477
對賬：				
抵銷分部間應收款項				(5,210,693)
資產總值				6,705,784
二零一八年十二月三十一日	6,304,222	1,747,527	4,037,958	12,089,707
對賬：				
抵銷分部間應收款項				(5,317,504)
資產總值				6,772,203
分部負債				
二零一九年六月三十日	5,813,689	595,819	3,411,658	9,821,166
對賬：				
抵銷分部間應付款項				(5,189,542)
負債總額				4,631,624
二零一八年十二月三十一日	5,691,349	591,649	3,698,485	9,981,483
對賬：				
抵銷分部間應付款項				(5,300,436)
負債總額				4,681,047

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 收益、其他收入及收益

收益及其他收入及收益分析如下：

收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益		
銷售物業	73,078	224,218
來自其他來源的收益		
租金收入	30,858	24,018
	103,936	248,236

客戶合約收益

收益分拆資料

截至二零一九年六月三十日止六個月

分部	物業開發 人民幣千元
貨物類別	
銷售物業	73,078
地區市場	
中國內地	73,078
收益確認時間	
於一個時點的銷售物業收益	73,078
客戶合約收益	
外部客戶	73,078

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合約收益 (續)

收益分拆資料 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

分部	物業開發 人民幣千元
貨物類別	
銷售物業	224,218
地區市場	
中國內地	224,218
收益確認時間	
於一個時點的銷售物業收益	224,218
客戶合約收益	
外部客戶	224,218

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

5. 除稅前溢利

本集團於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的除稅前溢利已扣除／(抵免)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業的成本	65,066	115,425
租賃物業成本	17,526	9,136
應收賬款及其他應收款項減值轉回	(2,228)	—
核數師酬金	1,000	750
物業、廠房及設備折舊	651	790
使用權資產折舊	308	—
投資物業公允價值變動(附註9)	(32,400)	(600)
可換股債券公允價值變動(附註13)	(18,169)	19,204
虧損經營租賃實現	(659)	(584)
外匯收益	5,804	68
銀行利息收入	115	540
僱員福利開支：		
工資及薪金	11,673	16,595
退休金計劃及社會福利	2,843	3,736

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 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稅務司法權區產生或取得的溢利繳納所得稅。

中期簡明損益及其他全面收益表所得稅開支主要組成部分如下：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
期內中國所得稅	3,627	424
土地增值稅	11,798	30,421
遞延稅項	12,632	12,153
期內稅項開支總額	28,057	42,998

7. 股息

董事不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

中期簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

8. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

計算每股基本虧損之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔期內虧損，以及期內已發行普通股加權平均數1,878,622,000股（截至二零一八年六月三十日止六個月：1,878,622,000股）。

計算每股攤薄虧損之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔期內虧損人民幣26,644,000元，經調整以反映可換股債券的公允價值變動人民幣18,169,000元。計算所使用的普通股加權平均數目為計算每股基本虧損所用之期內已發行普通股數目2,094,449,000股，以及假設因視作轉換可換股債券為普通股而無償發行之215,827,000股普通股之加權平均數。

概無就有關攤薄之截至二零一八年六月三十日止六個月呈列之每股基本虧損作出調整，原因為尚未行使可換股債券之影響對所呈列之每股基本虧損具有反攤薄作用。

9. 投資物業

	人民幣千元
於二零一九年一月一日（經審核）	3,125,600
投資物業公允價值變動	32,400
於二零一九年六月三十日（未經審核）	3,158,000

本集團的投資物業位於中國內地，並根據中期租約持有。本集團投資物業的公允價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。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押價值分別為人民幣3,158,000,000元及人民幣3,125,600,000元的投資物業，以擔保本集團獲授的其他借款（附註12）。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

10. 貿易應收款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	23,047	26,298
減值	(22,737)	(22,980)
	310	3,318

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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	310	3,318

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於年初／期初(經審核)	22,980	20,934
減值虧損(轉回)淨額	(243)	2,046
於年末／期末(未經審核)	22,737	22,980

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

11. 貿易應付款項

未償還貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	71,875	125,515
一年以上	192,735	109,850
	264,610	235,365

貿易應付款項為無抵押及免息。

12. 其他借款

	二零一九年六月三十日			二零一八年十二月三十一日		
	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						
長期其他借款即期部分－有抵押	7.15-9.00	2019	452,011	7.71-10.41	2019	1,266,230
			452,011			1,266,230
非即期						
其他借款－有抵押	6.80-11.50	2020-2021	1,474,020	12.18	2021	700,844
			1,474,020			700,844
			1,926,031			1,967,074
分析為：						
應付其他借款						
須於一年內償還			452,011			1,266,230
須於第二年償還			834,765			40,000
須於第三年至第五年償還			639,255			660,844
			1,926,031			1,967,074
			1,926,031			1,967,074

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

12. 其他借款 (續)

本集團的其他借款由下列資產的抵押所擔保，有關資產於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的賬面值如下：

		二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於附屬公司的股權	(i)	486,986	439,715
投資物業	(ii)	3,158,000	3,125,600
持作出售的已竣工物業	(iii)	982,747	627,422
開發中物業	(iv)	368,225	709,131

- (i) 於二零一九年六月三十日，本集團的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣311,500,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣500,000,000元及零)分別以本公司附屬公司溫商時代及重慶新明的100%股權及95%股權作抵押。
- (ii) 於二零一九年六月三十日，本集團的其他借款人民幣500,000,000元、人民幣477,755,000元、人民幣311,500,000元及人民幣412,011,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣500,000,000元、人民幣495,000,000元、人民幣313,257,000元及人民幣412,973,000元)分別以本公司附屬公司溫商時代、台州投資、重慶新明及上海新明的投資物業作抵押。
- (iii) 於二零一九年六月三十日，本集團的其他借款人民幣224,765,000元及人民幣311,500,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣392,594,000元及人民幣407,360,000元)分別以本公司附屬公司杭州新明及重慶新明、溫商時代的持作出售的已竣工物業作抵押。
- (iv) 於二零一九年六月三十日，本集團的其他借款人民幣311,500,000元及零(於二零一八年十二月三十一日：人民幣407,360,000元及人民幣218,906,000元)分別以本公司附屬公司重慶新明及山東興盟開發的物業作抵押。
- (v) 如附註14(b)(iii)所載，於二零一九年六月三十日，本集團其他借款人民幣500,000,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣500,000,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、(iii)本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。本集團其他借款人民幣636,776,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣658,818,000元)由(i)控股股東陳承守先生及(ii)非執行董事高巧琴女士作出共同擔保。本集團其他借款人民幣477,755,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣495,000,000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、(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)作出共同擔保。

中期簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

13. 按公允價值計入損益的金融負債

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（約合人民幣245,016,000元）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港元贖回該等可換股債券。可換股債券按年息6.5%（另加1%手續費）計息，及每六個月支付。可換股債券由控股股東陳承守先生、非執行董事高巧琴女士根據擔保契據擔保，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。

	可換股債券 人民幣千元
於二零一九年一月一日的賬面值（經審核）	284,913
於損益內金融負債公允價值變動確認的公允價值調整收益淨額	(18,169)
利息開支	9,157
已付利息	(9,157)
於二零一九年六月三十日的賬面值（未經審核）	266,744

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共同擔保。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

14. 關聯方交易及結餘

(a) 名稱／姓名及關係

關聯方名稱／姓名	與本集團的關係
陳承守先生	控股股東
遠揚控股集團有限公司	受鄭翔天先生(控股股東的胞兄)重大影響
杭州桃源山莊房地產開發有限公司	由控股股東控制
新明集團有限公司	由控股股東控制

除本報告其他部分所詳述的交易及結餘外，於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團有以下與關聯方的重大交易：

(b) 交易性質

經常性交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 自其他關聯方購買建築材料及接受服務		
遠揚控股集團有限公司	100	19,540

自上述關聯方購買建築材料及接受相關服務乃根據關聯方協定的價格及條款作出。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

14. 關聯方交易及結餘 (續)

(b) 交易性質 (續)

經常性交易 (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
(ii) 自其他關聯方租賃辦公室 杭州桃源山莊房地產開發有限公司	240	240

自上述關聯方租賃辦公室乃根據關聯方協定的價格及條款作出。

非經常性交易

(iii) 關聯方就其他借款提供擔保。

如附註12(v)所載，於二零一九年六月三十日，本集團其他借款人民幣500,000,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣500,000,000元）由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、(iii)本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。本集團其他借款人民幣636,776,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣658,818,000元）由(i)控股股東陳承守先生及(ii)非執行董事高巧琴女士作出共同擔保。本集團其他借款人民幣477,755,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣495,000,000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、(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）作出共同擔保。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

14. 關聯方交易及結餘 (續)

(c) 與關聯方的未償還結餘

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付其他關聯方款項 遠揚控股集團有限公司	-	5,877
	-	5,877

(d) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (經審核)
短期僱員福利	1,243	1,442
退休金計劃供款	159	186
向主要管理人員支付的薪酬總額	1,402	1,628

15. 承擔

本集團於各報告期末有以下資本承擔：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	413,617	27,073

中期簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 或然負債

於報告期末，並無於中期綜合財務報表計提撥備的或然負債如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	29,562	27,984

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。

本集團並無於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日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。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。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

17. 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	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
金融負債				
其他借款	1,474,020	700,844	1,482,554	718,840
可換股債券	266,744	284,913	266,744	284,913
	1,740,764	985,757	1,749,298	1,003,753

管理層已評估，現金及現金等值物、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計費用之金融負債以及應付關聯方款項之公允價值與其賬面值相若，主要由於此等工具於短期內到期。

本集團由財務經理領導的財務部負責釐定金融工具的公允價值計量的政策及程序。直接向財務總監及審核委員會作出匯報。於各報告日期，財務部分析金融工具價值變動及釐定應用於估值的主要數據。估值由財務總監審閱並批准。評估過程及結果每年兩次與審計委員會討論中期及年度財務報告。

金融資產及負債的公允價值計入可於自願方的當前交易(而並非強制或清盤出售)中交換的工具的金額。下列方式及假設用於估計其公允價值：

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

17. 金融工具之公允價值及公允價值層級 (續)

其他借款非即期部分的公允價值乃使用具有類似條款、信貸風險及餘下還款期的工具現時可用的折現率將預期未來現金流量折現而計算。截至二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團有關其他借款的未履約風險被評為不重大。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。可換股債券使用二項式模型按公允價值計量。

於二零一九年六月三十日，按市值標價的衍生資產狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對對沖關係中指定衍生工具的對沖有效性評估及按公允價值確認的其他金融工具並無重大影響。

按公允價值計量的負債：

	使用重大不可觀察輸入數據 (第二級)計量公允價值	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按公允價值計入損益的金融負債	266,744	284,913

於期內，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移，亦無第三級的轉入或轉出(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

18. 報告期後事項

截至批准財務報表日期，本集團於二零一九年六月三十日後並無任何重大事項。

19. 批准未經審核中期簡明綜合財務資料

於二零一九年八月二十九日，董事會批准及授權刊發未經審核中期財務資料。