

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度之
本公司全年業績更新**

謹此提述新明中國控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為二零二零年三月三十日的公告(「**2019年業績公告**」)，內容有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的未經審核綜合全年業績(「**2019年未經審核全年業績**」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與2019年業績公告所界定者具有相同涵義。

核數師同意2019年全年業績

董事會欣然宣布，於本公告日，本公司核數師安永會計師事務所(「核數師」)已按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)完成對本集團截至2019年12月31日止年度的全年業績(「**2019年經審核全年業績**」)的審核，包括有關於2019年未經審核全年業績所載的本集團綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的財務數字。於本公告日，2019年經審核全年業績已經核數師同意，且經本公司審核委員會審閱及獲董事會批准。

除以下重新分類及澄清外，2019年未經審核全年業績與2019年經審核全年業績基本相同：

(1) 綜合財務狀況表的重新分類：

	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	變動 人民幣千元
流動負債			
計息銀行及其他借款	1,890,343	959,928	930,415
租賃負債	<u>808</u>	<u>—</u>	<u>808</u>
	<u>1,891,151</u>	<u>959,928</u>	<u>931,223</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款	—	931,465	(931,465)
租賃負債	<u>242</u>	<u>—</u>	<u>242</u>
	<u>242</u>	<u>931,465</u>	<u>(931,223)</u>

以上重新分類對負債總額並無影響。

(2) 其他開支、其他應付款項及應計費用澄清

	<u>截至12月31日止年度</u>		變動
	2019年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
其他開支	<u>(183,181)</u>	<u>(82,477)</u>	<u>(100,704)</u>
	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	變動 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	<u>672,106</u>	<u>471,402</u>	<u>100,704</u>

本公司注意到，由於根據合約條款若干交叉違約借款產生罰息約人民幣100.7百萬元作撥備，其他開支、其他應付款項及應計費用有所變動。

(3) 分部資料澄清

本公司注意到，綜合損益表有所變動，因而刪除未經審核全年業績公告第13頁附註3—分部資料，以下列內容替換：

截至2019年12月31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	99,638	63,711	—	<u>163,349</u>
收益				<u>163,349</u>
分部業績	(143,097)	161,912	(65,663)	<u>(46,848)</u>
除稅前虧損				<u>(46,848)</u>
其他分部資料：				
折舊	1,125	—	73	1,198
有使用權資產折舊	—	419	353	772
持作出售的已竣工物業減值撥備	9,710	—	—	9,710
貿易應收款項減值(撥回)/撥備	(1,086)	1,646	—	560
虧損經營租賃實現	—	(1,243)	—	(1,243)
銀行利息收入	(70)	(100)	(32)	(202)
融資成本(租賃負債利息除外)	2,460	75	—	2,535
投資物業公允價值收益	—	(146,823)	—	(146,823)
可換股債券公允價值收益	(11,946)	—	—	(11,946)
資本開支*	8	—	—	<u>8</u>

* 資本開支包括物業、廠房及設備添置

(4) 除稅前(虧損)／溢利澄清

本公司注意到，綜合損益表有所變動，因而刪除未經審核全年業績公告第19頁附註6—除稅前溢利，以下列內容替換：

除稅前(虧損)／溢利

本集團的除稅前(虧損)／溢利已扣除／(抵免)下列各項：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (重列)
已出售物業的成本	76,796	325,593
租賃物業成本	33,561	18,524
物業、廠房及設備折舊	1,198	1,381
有使用權資產的折舊	772	—
核數師酬金	2,730	2,350
經營租賃項下的最低租金付款	—	1,973
租金付款不包括計量租賃負債(不包括銷售成本)	71	—
僱員福利開支：		
工資及薪金	19,637	30,601
退休金計劃及社會福利	<u>6,531</u>	<u>10,178</u>
	<u>26,168</u>	<u>40,779</u>
匯兌差額淨額	(745)	(1,071)
金融資產減值淨額：		
貿易應收款項減值淨額	560	2,046
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>3,082</u>	<u>6,313</u>
	<u>3,642</u>	<u>8,359</u>
持作出售的已竣工物業減值	9,710	1,662
罰息	127,557	—
虧損經營租賃實現	(1,243)	(1,098)
投資物業公允價值變動	(146,823)	(67,785)
可換股債券公允價值變動	(11,946)	39,897
銀行利息收入	(202)	(740)
出售物業、廠房及設備之收益	<u>—</u>	<u>(349)</u>

(5) 所得稅澄清

本公司注意到，綜合損益表有所變動，因而刪除未經審核全年業績公告第21頁附註7—所得稅，以下列內容替換：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (重列)
除稅前(虧損)／溢利	<u>(46,848)</u>	<u>128,050</u>
按法定稅率計算的稅項	(11,712)	32,013
特定實體適用較低稅率	4,258	1,485
不可扣稅開支	723	2,752
利用以前期間稅項虧損	—	(1,567)
未確認稅項虧損及暫時差額	<u>74,800</u>	<u>22,850</u>
小計	<u>68,069</u>	<u>57,533</u>
年內土地增值稅(轉回)／撥備	(6,292)	49,781
年內預付土地增值稅	3,093	15,636
土地增值稅撥備的遞延稅項影響	1,573	(12,445)
預付土地增值稅的稅務影響	<u>(773)</u>	<u>(3,909)</u>
按本集團實際稅率收取的稅費	<u>65,670</u>	<u>106,596</u>

截至2019年12月31日止年度，並無就金額為人民幣316,443,000元(2018年：人民幣97,328,000元)的稅項虧損及暫時差額確認為遞延稅項資產，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。

(6) 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利澄清

本公司注意到，綜合損益表有所變動，因而將刪除未經審核全年業績公告第22頁至第23頁附註9—母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/收益，以下列內容替換：

計算每股基本(虧損)/盈利之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年內(虧損)/溢利，以及年內已發行普通股加權平均數1,878,622,000股(2018年：1,878,622,000股)。

計算每股攤薄(虧損)/盈利之金額乃基於母公司普通權益持有人年內(虧損)/溢利，經調整以反映可換股債券的權益(如適用)(見下文)。計算所使用的普通股加權平均數目為計算每股基本(虧損)/盈利所用之年內已發行普通股數目，以及假設因視作行使或轉換所有具有潛在攤薄影響的普通股為普通股而無償發行之普通股之加權平均數。

概無就有關攤薄之截至2019年及2018年12月31日止年度呈列之每股基本盈利作出調整，原因為尚未行使可換股債券之影響對所呈列之每股基本盈利具有反攤薄作用。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (重列)
(虧損)/盈利		
計算每股基本盈利所用之母公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利：		
佔(虧損)/溢利：	(116,976)	42,911
減：可換股債券公允價值收益	(11,946)	—
加：可換股債券公允價值虧損	—	39,897
	<u>(128,922)*</u>	<u>82,808</u>

	股份數目	
	2019年	2018年
股份		
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	1,878,622,000	1,878,622,000
攤薄影響—普通股加權平均數：		
可換股債券	<u>215,827,338</u>	<u>126,294,569</u>
	<u>2,094,449,338</u>	<u>2,004,916,569</u>

* 由於每股攤薄（虧損）／盈利的金額於計入可換股債券時增加，故可換股債券對年內每股基本盈利產生反攤薄效應，且於計算每股攤薄盈利時並無計算在內。因此，每股攤薄虧損的金額乃按照年內虧損人民幣116,976,000元及截至2019年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數1,878,622,000股計算。

(7) 其他借款澄清

本公司注意到，綜合財務狀況表有所變動，因而刪除未經審核全年業績公告第29頁附註13—其他借款，以下列內容替換：

計息銀行及其他借款

	2019年12月31日			2019年	2018年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元	1月1日 人民幣 千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元
即期							
長期其他借款的即期部分							
—有抵押	6.80-11.67	2020年	1,890,343	1,266,230	7.71-10.41	2019年	1,266,230
非即期							
其他借款						2020年-	
—有抵押	—	—	—	<u>700,844</u>	12.18	2021年	<u>700,844</u>
			<u>1,890,343</u>	<u>1,967,074</u>			<u>1,967,074</u>

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分析為：		
其他應付借款：		
須於一年內償還	1,890,343	1,266,230
須於第二年償還	—	40,000
須於第三年至第五年償還	<u>—</u>	<u>660,844</u>
	<u>1,890,343</u>	<u>1,967,074</u>

於2019年12月31日，本集團本金額為人民幣1,119,573,000元之若干借款的貸款利息付款人民幣60,434,000元未根據借款協議之償還時間表償還。此等違約事項，於2019年12月31日，導致若干除以上所述以外的本金額人民幣770,770,000元的借款出現交叉違約。

本集團就違約及交叉違約遭受罰款人民幣127,557,000元，計入於2019年12月31日的其他應付款項及應計費用。

管理層討論與分析

由於上述重新分類，董事會謹此澄清，在2019年業績公告的“管理層討論和分析”部分：

- a) 第33頁標題為“業績回顧”的小節第二段及第四段如下：

業績回顧

「本公司股東應佔虧損約人民幣117.0百萬元，較二零一八年溢利約人民幣42.9百萬元(重列) 下降約人民幣159.9百萬元，主要是根據合約條款若干違約與交叉違約借款相關罰款撥備約人民幣127.5百萬元所致。每股虧損約人民幣0.062元(二零一八年溢利約人民幣0.023元)。」

「於二零一九年十二月三十一日，本集團資產總值約人民幣6,743.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,836.6百萬元(重列))；負債總值約人民幣4,763.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,744.1百萬元(重列))；權益總值約人民幣1,980.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,092.5百萬元(重列))；每股淨資產約人民幣1.05元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1.11元)。」

- b) 第37頁標題為“其他開支”和“營業溢利”的小節如下：

其他開支

「於回顧年內的其他開支約人民幣183.2百萬元，較去年同期的約人民幣37.1百萬元(重列)，大幅增加約人民幣146.1百萬元，增幅393.8%，主要是根據合約條款若干違約與交叉違約借款相關罰款撥備約人民幣127.5百萬元所致，其次是部分持作出售的已竣工物業計提減值撥備約人民幣9.7百萬元及綜合性罰款及賠償款約人民幣44.6百萬元。」

營業虧損

於回顧年內的營業虧損約人民幣46.8百萬元，較去年同期營業溢利的約人民幣128.1百萬元(重列)，減少約人民幣174.9百萬元，減幅約136.5%。主要是物業銷售收入減少以及銀行逾期罰息撥備所致。

- c) 第38頁標題為“股東應佔虧損”和“借款情況”的小節如下：

股東應佔虧損

「於回顧年內股東的應佔虧損約人民幣117.0百萬元，較去年同期的應佔溢利約人民幣42.9百萬元(重列)，大幅減少約人民幣159.9百萬元。每股基本虧損為約人民幣0.062元(二零一八年每股溢利潤約人民幣0.023元)。」

借款情況

「於二零一九年十二月三十一日，本集團的其他借款總額約人民幣1,890.3百萬元，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76.8百萬元。」

本集團須於一年內償還的借款約人民幣1,890.3百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,266.2百萬元，增加約人民幣624.1百萬元。須於一年後償還的借款約人民幣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，減少約人民幣700.8百萬元。」

- d) 第39頁標題為“資產與負債”的小節第二段及第三段和“貿易應付款項，合約負債及其他應付賬款及應計費用”的小節如下：

資產與負債

「於二零一九年十二月三十一日，本集團負債總額約人民幣4,763.5百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣4,744.1百萬元(重列)，增加約人民幣19.4百萬元。流動負債總額約人民幣4,234.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣3,296.0百萬元(重列)，增加約人民幣938.0百萬元，佔負債總額的約88.9%(二零一八年十二月三十一日：約69.5%)。然而，非流動負債總額約人民幣529.5百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,448.1百萬元，減少約人民幣918.6百萬元，佔負債總額的約11.1%(二零一八年十二月三十一日：約30.5%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團流動負債淨值約人民幣912.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日的流動資產淨值約人民幣313.1百萬元(重列)，減少約人民幣1,225.7百萬元。」

貿易應付款項、合約負債及其他應付賬款及應計費用

於二零一九年十二月三十一日，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1,154.9百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,081.5百萬元(重列)，增加約人民幣73.4百萬元。主要是根據合約貸款若干違約及交叉違約借款相關的利息罰款撥備約人民幣127.5百萬元所致。

- e) 第40頁標題為“流動比率”和“資本負債比率”的小節如下：

流動比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)為0.78：1(二零一八年十二月三十一日的1.09：1)。

資本負債比率

於二零一九年十二月三十一日，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其他借款及可轉換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50.0%(二零一八年十二月三十一日：51.3%)。

獨立核數師報告摘要

下列各節載列由本公司核數師安永會計師事務所就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所作報告的摘要：

無法表示意見

我們沒有就貴集團的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，由於多個不確定事項之間可能相互影響及對綜合財務報表產生累計影響，我們無法就該等綜合財務報表形成意見。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。

無法表示意見的基礎

持續經營相關的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1所載，貴集團於截至2019年12月31日止年度產生虧損淨額人民幣112,518,000元。於2019年12月31日，貴集團的流動負債超過其流動資產人民幣912,615,000元。此外，於2019年12月31日，貴集團本金額為人民幣1,119,573,000元（「違約借款」）之若干借款的利息付款人民幣60,434,000元未根據借款協議之償還時間表償還。此等違約事項，於2019年12月31日，導致若干除以上所述以外的本金額人民幣770,770,000元的借款出現交叉違約（「交叉違約借款」）。於批准該等財務報表日期，已拖欠違約借款及交叉違約借款有關的利息人民幣117,537,000元。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1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2.1。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)與貴集團現有貸款人成功磋商，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（包括交叉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）成功磋商達成重續或延展還款安排；(iii)與各家金融機構成功磋商及物色多種選擇為貴集團可見將來的營運資金及承擔撥資；及(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，以及控制成本和限制資本開支，從而產生充足現金流入淨額。

倘貴集團未能按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將貴集團的資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

管理層有關無法表示意見的立場、意見及評估

於審核本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表過程中，核數師已就本集團持續經營業務的能力提出關注。為解決此問題，本公司已採取以下措施（其中包括）：(i)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（包括交叉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）正與各家金融機構磋商達成重續或延展還款安排；(iii)與各家金融機構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，以及控制成本和限制資本開支，從而產生充足現金流入淨額；及(v)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的初步條款（倘認為價格合適）。

因此，董事認為按持續基準編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬恰當。

儘管上文所述，但本集團能否獲得實現上述有關計劃及措施的必要資金仍存在重大不確定因素。本集團持續經營的能力將取決於本集團能否取得所需融資，而可獲得性將取決於本集團的表現及本集團能否產生充足的經營現金流量及控制成本的計劃，可獲得性取決於市場表現。

儘管本公司努力解決此問題，而核數師已發表無法表示意見。本公司管理層已考慮核數師的基本原理，並理解彼等作出無法表示意見的考慮。

審核委員會有關無法表示意見的意見

審核委員會成員已嚴格審閱無法表示意見的基礎、管理層考慮無法表示意見的基礎時的立場及本公司為處理無法表示意見的基礎時所採取的措施。基於上述原因，審核委員會同意管理層的立場。此外，審核委員會要求管理層採取所有必要行動解決無法表示意見的基礎所造成的影響，以促使下個財政年度不會產生類似的無法表示意見。審核委員會亦就本集團的財務狀況、本公司採取及將採取的措施與核數師進行討論，及已考慮核數師的基本原理，並理解彼等作出無法表示意見的考慮。

股東週年大會

本公司將於二零二零年六月二十四日（星期三）舉行股東週年大會，應屆股東週年大會通告將根據本公司組織章程細則及上市規則在可行情況下儘快刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二零年六月十九日（星期五）至二零二零年六月二十四日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間概不受理股份過戶登記。為符合出席應屆股東週年大會及於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二零年六月十八日（星期四）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記。

於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

本業績公告刊載於聯交所網站及本公司網站。本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（英文及中文版）將於二零二零年五月十五日根據股東就本公司公司通訊之收取方式及語言版本之選擇寄發予股東，及將於上述相同網站可供查閱。

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

香港，二零二零年五月十五日

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及周昭何先生；獨立非執行董事為方和先生、顧炯先生及盧華基先生。