



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 2020

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	10
企業管治及其他資料	25
中期簡明綜合損益及其他綜合收益表	28
中期簡明綜合財務狀況表	30
中期簡明綜合權益變動表	32
中期簡明綜合現金流量表	34
中期簡明綜合財務報表附註	36

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、滕州及杭州及其他地區發展16個物業開發項目。

本公司具備全面的物業開發能力，擁有多元化及完整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

浦巍先生

非執行董事

高巧琴女士

周昭何先生

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

甘俊英先生

周昭何先生

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

干諾道中21-22號

華商會所大廈4樓

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

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

溫州銀行杭州分行
平安銀行杭州黃龍支行
中國農業銀行杭州黃龍支行
聯合銀行康橋支行
聯合銀行四季青支行

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

本公司法律顧問

競天公誠律師事務所

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)

業績摘要

本集團宣佈以下截至二零二零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95.1百萬元，比去年同期下降約8.5%。
- 本集團毛利達約人民幣40.3百萬元，比去年同期上升約88.8%。
- 本公司股東應佔虧損達約人民幣71.6百萬元，比去年同期上升約10倍。
- 每股基本虧損達約人民幣0.04元。
- 本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議就截至二零二零年六月三十日止派付中期股息。

致各位股東：

董事會欣然宣佈本集團截至二零二零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95.1百萬元，較去年同期約人民幣103.9百萬元，下降約8.5%。

於本期間，本公司股東應佔虧損約人民幣71.6百萬元，較去年同期虧損約人民幣6.5百萬元上升約10倍。

於本期間，每股虧損約人民幣0.04元(二零一九年上半年虧損：人民幣0.003元)。

於二零二零年六月三十日，本集團資產總值約人民幣6,792.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣6,743.5百萬元)；負債總值約人民幣4,891.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,673.5百萬元)；權益總值約人民幣1,901.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,979.9百萬元)；每股資產淨值約人民幣1.01元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1.05元)。

二零二零年上半年，在新冠疫情影響下，中央仍持房地產政策調控定力，強調「房住不炒、因城施策」，同時強化金融支持，全力要做好「六穩」(穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期)和「六保」(保居民就業、保基本民生、保市場主體、保糧食能源安全、保產業鏈供應鏈穩定、保基層運轉)。在二零二零年第一季度，受疫情影響，國內不同地區的線下售樓處停業，房地產行業受到很大的影響。雖然進入第二季度後，國內復產加速推進，房地產市場逐步恢復活躍，但30個代表城市中，濟南、青島、天津和福州等城市樓盤成交套總價中位數較二零一九年下降，多數城市價格漲幅明顯收窄。具體來看，濟南、青島和天津房地產市場需求活力相對不足，二零二零年以來城市受降價促銷等因素影響，新房價格整體有所下降。多數城市樓盤成交套總價中位數和均值漲幅較二零一九年明顯收窄或有所下降。再者，1-6月全國首100間房企總銷售金額約51517.1億元，同比下降3.2%。二零二零年上半年重點城市新房成交面積同比回落，絕對規模為2015年以來同期最低。

在上半年疫情受控的後期，一線城市市場恢復較快，上半年累計漲幅居首位；二線城市市場逐步恢復，部分熱點城市恢復較快，房價止跌回穩；三四線代表城市今年上半年累計漲幅收窄，部分城市受多重因素影響，房地產市場恢復相對緩慢，後期或面臨調整壓力。分城市群來看，長三角區域樓市復蘇明顯，上半年區域房價累計上漲2.72%，較去年同期擴大1.66個百分點；珠三角累計漲幅處於近五年同期低位；京津冀和山東半島累計表現均為近五年首跌，市場恢復力度相對較弱。

於本期間，本集團錄得物業銷售額約人民幣63.7百萬元，較去年同期減少約12.8%，主要是(1)受新冠肺炎流行性病毒疫情自2020年第一季爆發所影響，各區域項目商舖銷售情況在無可避免的情況下基本停滯，直至第二季度商舖銷售開始回穩有輕微改善，仍處於疲弱促銷狀態；(2)受國內各地區政府實施居家防控，禁止人流聚集及限制社交距離，招商活動未能展開；及(3)整體商舖銷售情況疲弱受國內投資減弱去庫存困難所致。於二零二零年六月三十日，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1,067,287平方米，其中約531,907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

展望二零二零年下半年，在外圍國際關係緊張及全球疫情未明朗下，預期全年國內生產總值增長約3%以內，「一城一策」仍會是政府建立房地產市場平穩健康發展長效機制的主調。市場仍以「六穩」和「六保」為主，保證房價不會大起大落。在下半年行業政策環境將保持相對穩定的背景下，隨著短期內信貸寬鬆、調控優化等政策利好邊際效應持續減弱，以及前期積壓的需求連續較快釋放，市場需求及物業購買節奏或有放緩，加之疫情持續全球蔓延、國內部分地區疫情有所反復，下半年國內疫情發展及經濟走向仍存一定不確定性，進而將制約市場規模反彈力度，下半年市場處在調整通道的概率較大，預計下半年房價整體將以穩為主，受結構上移等因素影響，銷售均價或將保持小幅上漲。

預期一線城市市場需求旺盛，但因實施的疫情防控措施嚴格，延緩了需求入市節奏，與其他級別城市相比，市場規模反彈幅度相對平緩。預計下半年一線城市房地產銷量逐步恢復。而二線城市方面，人口規模突出，近幾年為強化競爭力，城市積極引才，其市場需求韌性更為凸顯，下半年二線城市市場規模具備持續恢復的基礎；另一方面，鑒於人地掛鉤制度的實施將進一步為熱點城市房地產市場發展提供空間，預計下半年房企同業投資重心將繼續向熱點城市聚焦，尤其是東部發達城市群中的熱點城市。三四線城市方面，部分城市需求已存在透支，加之二零二零年棚改力度進一步減弱，需求持續性較弱，下半年銷量或將存壓。

在未來半年，新明中國將會繼續加快去庫存化為首要目標及按市場需求變化適度調整原有的兒童主題地產加入生活家居建材相關的元素，去迎合消費者的需要。在考慮了上海項目在地理位置、面積和人流覆蓋率相對較佳，以及新加元素在該項目周邊地域競爭較少，並準確回應市場追求家居購物便捷的習慣等多方面因素，集團抓住商機將會以「綜合生活家居及孕嬰童」為主題繼續發展，董事相信集團品牌已逐漸創新整合具競爭力及建立獨特的主題地產風格。

主席報告書

總結

二零二零年下半年，預期中國經濟仍受外圍局勢緊張及疫情影響而有所放緩，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。房地產市場增長相信在下半年會受影響而減慢，營商環境有可能因應外圍及國內政策的不確定性亦變得困難，但我們會時刻審時度勢，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
和誠摯的感謝！

主席、執行董事兼行政總裁
陳承守

中國•杭州
二零二零年八月三十一日

管理層討論及分析

行業回顧

二零二零年上半年，國內生產總值由第一季度的大幅下跌反彈，於第二季度增長3.2%。中國房地產市場受疫情衝擊影響，在第一季度，除房價外房地產相關各項指標均呈大幅下降。此後樓市總體保持邊際遞減式穩步恢復。一線城市房價上漲較快，二線城市房價穩步上漲，三線城市相對平穩，四線城市略有回檔，不同層級城市樓市持續分化，表明房地產市場從一二三四線城市間的分化轉向都市圈和城市群之間及與非都市圈和城市群的分化。再者，由於經濟穩定運行仍面臨較多挑戰，消費、投資等主要指標均低於上年同期水準；受國內宏觀經濟仍處於下行區間影響，上半年全國重點城市主要商業物業市場需求下降，租金亦相應下跌。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，本集團錄得物業銷售收入約人民幣63.7百萬元，較去年同期約人民幣73.1百萬元下降約人民幣9.4百萬元或12.8%。主要是因為本期間的物業銷售建築交付面積疫情爆發，首季招商活動停頓，因此只達約7,794.93平方米，較去年同期約9,613.94平方米減少約1,819.01平方米，主要是杭州項目交付建築面積較去年同期減少約2,305.72平方米及重慶項目交付建築面積較去年同期減少約1,814.32平方米所致，然而上海項目於本期間交付建築面積較去年同期增加約2,265.58平方米，主要是以商業物業抵還工程款債務所致。

本公司股東應佔虧損約人民幣71.6百萬元，較去年同期虧損約人民幣6.5百萬元上升約10倍。虧損增加主要由於本期間可是根據合約條款若干違約及交議違約借款相關的利息罰款撥備約人民幣45百萬元及投資物業減值變動虧損約人民幣4.6百萬元所致，每股虧損約人民幣0.04元。

管理層討論及分析

董事會不建議派付截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息。

於二零二零年六月三十日，本集團資產總值約人民幣6,792.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣6,743.5百萬元)；負債總值約人民幣4,891.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,763.5百萬元)；權益總值約人民幣1,901.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,979.9百萬元)；每股資產淨值約人民幣1.01元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1.05元)。

銷售

於本期間，本集團的營業總額約人民幣95.1百萬元，較去年同期的約人民幣103.9百萬元，下降約人民幣8.8百萬元或8.5%。於本期間，物業銷售收益分別約為人民幣63.7百萬元，佔總收益約67.0%，總交付建築面積約為7,794.93平方米，較去年同期減少約18.9%，主要是(1)受新冠肺炎流行性病毒疫情自2020年第一季爆發所影響，各區域項目商舖銷售情況在無可避免的情況下基本停滯，直至第二季度商舖銷售開始回穩有輕微改善，仍處於疲弱促銷狀態；(2)受國內各地區政府實施居家防控，禁止人流聚集及限制社交距離，招商活動未能展開；(3)整體商舖銷售情況疲弱受國內投資減弱去庫存困難所致。

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			
	二零二零年 (人民幣百萬元) (未經審核)	(%)	二零一九年 (人民幣百萬元) (未經審核)	(%)
物業銷售	63.7	67.0	73.1	70.3
租金收入	31.4	33.0	30.8	29.7
收益總額	95.1	100.0	103.9	100.0

管理層討論及分析

物業銷售

於本期間，本集團錄得物業銷售收入約人民幣63.7百萬元，較去年同期約人民幣73.1百萬元下降約人民幣9.4百萬元或12.8%。主要是因為本期間內疫情爆發，首季招商活動停頓，因此物業銷售建築交付面積只達約7,794.93平方米，較去年同期約9,613.94平方米減少約1,819.01平方米，主要是杭州項目交付建築面積較去年同期減少約2,305.72平方米及重慶項目交付建築面積較去年同期減少約1,814.32平方米所致，然而上海項目於本期間交付建築面積較去年同期增加約2,265.58平方米，主要是以商舖抵還工程款債務所致。

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。截至二零二零年六月三十日，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205,770.47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88%。

於本期間，租金收入約人民幣31.4百萬元，較去年同期約人民幣30.8百萬元，增加約人民幣0.6百萬元或2%，主要是由於溫商時代A區租金單價上漲所致。

毛利

於本期間的毛利約人民幣40.3百萬元，較去年同期的約人民幣21.3百萬元，增加約人民幣19.0百萬元，增幅約88.8%；毛利率約為42.3%，比去年同期的約20.5%上升約21.8%，主要是各項目銷售單價有所上漲導致毛利率上升所致。二零二零年下半年本集團的毛利率將保持穩中向上。

其他收入及收益

於本期間的其他收入及收益約人民幣0.4百萬元，與去年同期約人民幣8.5百萬元，大幅減少約人民幣8.1百萬元，主要是去年同期產生匯兌收益及政府財政補助合共約人民幣8.3百萬元所致。

管理層討論及分析

分銷及行政費用

於本期間的分銷及行政費用約人民幣37.0百萬元，較去年同期的約人民幣53.0百萬元，減少約人民幣16.0百萬元，減幅約30.2%。分銷費用減少約人民幣8.0百萬元，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亦減少約人民幣8.0百萬元，主要是員工人數減少所致。

其他費用

於本期間的其他費用約人民幣46.0百萬元，較去年同期約人民幣16.4百萬元，增加約人民幣29.6百萬元，增幅約180.5%。主要是根據合約條款若干違約借款相關利息罰款撥備約人民幣46.0百萬元所致。

營業虧損

於本期間的營業虧損約人民幣79.0百萬元，較去年同期的虧損約人民幣17.0百萬元，增加約人民幣62.0百萬元，增加約3.6倍。

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4.6百萬元，較去年同期的變動收入約人民幣32.4百萬元，增加虧損約人民幣37.0百萬元，主要是台州溫商時代A區及上海新明投資物業估值變動損失所致。

融資成本淨額

於本期間，淨利息開支約人民幣6.0百萬元，較去年同期的約人民幣2.1百萬元，增加約人民幣3.9百萬元，增幅約186%，主要是資本化利息減少及銀行利率上升所致。

所得稅開支

於本期間，所得稅開支約人民幣18.3百萬元，較去年同期的所得稅開支約人民幣28.0百萬元，減少約人民幣9.7百萬元，減幅約34.6%，主要是土地增值稅項支出減少所致。

管理層討論及分析

股東應佔虧損

在本期間，股東的應佔虧損約人民幣71.6百萬元，較去年同期虧損約人民幣6.5百萬元，增加約人民幣65.1百萬元，上升約10倍。每股基本虧損較去年同期每股虧損約人民幣0.003元上升至人民幣0.04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	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	2,739.57	5.2	1,910
上海新明•兒童城	上海市嘉定區	商用	2,730.52	35.4	12,972
杭州新明•兒童世界	杭州	商用	570.88	14.9	26,084
重慶新明•中國西南城一期	重慶市大足區	商用	782.61	4.0	5,097
興盟國際商城	山東省滕州市	商用	971.35	4.2	4,330
合計			7,794.93	63.7	8,177

土地儲備

於二零二零年六月三十日，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1,067,287平方米，其中約531,907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

下表載列於二零二零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		未來開發 的規劃		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)	開發中 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總土地儲備 (平方米)			
台州	10	197,179	—	—	197,179	18.5%	100	住宅，商業
上海	1	96,856	—	—	96,856	9.0%	79	商業，寫字樓
重慶	3	151,177	25,516	301,155	477,848	44.8%	95	住宅，商業
滕州	1	53,396	29,629	179,080	262,105	24.6%	75	住宅，商業
杭州	1	33,299	—	—	33,299	3.1%	100	商業
總計	16	531,907	55,145	480,235	1,067,287	100.0%		

自二零一九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

本集團於二零二零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9.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣185百萬元)，主要支付銀行利息及其他應付還款所致。

於本期間，本集團經營業務淨現金所用額約人民幣9.6百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：淨現金產生額約人民幣508.8百萬元)。投資活動淨現金產生額約人民幣0.06百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：淨現金產生額約人民幣0.1百萬元)。融資活動淨現金所用額約人民幣164.9百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：淨現金所用額約人民幣333.5百萬元)。

管理層討論及分析

貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

於二零二零年六月三十日，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339.8百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣213.3百萬元，增加約人民幣126.5百萬元，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

於二零二零年六月三十日，本集團的貿易應付賬款項、其他應付款項及應計費用及合約負債合共總額約人民幣1,275.8百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣1,154.9百萬元，增加約人民幣120.9百萬元，主要是其他應付款項及應計費用增加所致。

資產與負債

於二零二零年六月三十日，本集團資產總額約人民幣6,792.6百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣6,743.5百萬元，增加約人民幣49.1百萬元。流動資產總額約人民幣3,376.2百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣3,321.4百萬元，增加約人民幣54.8百萬元，佔資產總額的約49.7%（二零一九年十二月三十一日：約49.2%）。然而，非流動資產總額約人民幣3,416.4百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣3,422.1百萬元，減少約人民幣5.7百萬元，佔資產總額的約50.3%（二零一九年十二月三十一日：約50.8%）。

於二零二零年六月三十日，本集團負債總額約人民幣4,891.7百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣4,763.5百萬元，增加約人民幣128.2百萬元。流動負債總額約人民幣4,345.6百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣4,234.0百萬元，增長約人民幣111.6百萬元，佔負債總額的約88.8%（二零一九年十二月三十一日：約88.9%）。然而，非流動負債總額約人民幣546.0百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣529.5百萬元，增長約人民幣16.5百萬元，佔負債總額的約11.2%（二零一九年十二月三十一日：約11.1%）。

於二零二零年六月三十日，本集團流動負債淨值約人民幣969.4百萬元，較二零一九年十二月三十一日的流動負債約人民幣912.6百萬元，增長約人民幣56.8百萬元，主要其他應付款增加所致。

流動比率

於二零二零年六月三十日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債之比率）為0.78: 1（二零一九年十二月三十一日的0.78: 1）。

管理層討論及分析

資本負債比率

於二零二零年六月三十日，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53.1%（二零一九年十二月三十一日：50.0%）。

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。

按每股換股股份1.39港元的換股價計算，倘尚未行使可換股債券之換股權悉數獲行使，最多配發及發行215,827,338股股份，佔本公司於二零一九年十二月三十一日已發行股本約11.49%及經轉換尚未行使可換股債券後已發行股份擴大本公司已發行股本的約10.30%。

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。

可換股債券由控股股東陳先生及非執行董事高女士根據擔保契據作出擔保，並由Xinxing Company Limited 透過Xinxing Company Limited（一間由陳先生控制的公司）持有的940,000,000股本公司股份作抵押。

管理層討論及分析

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。

借款情況

於二零二零年六月三十日，本集團的其他借款總額約人民幣1,885.5百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣1,890.3百萬元，減少約人民幣4.8百萬元。有關借款情況的詳情載於簡明中期綜合財務報表附註13。

本集團須於一年內償還的借款約人民幣1,885.5百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣1,890.3百萬元，減少約人民幣4.8百萬元。須於一年後償還的借款約人民幣0百萬元與二零一九年十二月三十一日的約人民幣0百萬元相同。

於本期間，本集團的借貸均為按固定息率作出的借貸。

根據上市規則第13.21條作出的披露及對二零一九年年報不發表意見

於二零二零年六月三十日，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1,115,497,000元的借款(「未償還借款」)有關的利息人民幣102,631,000元。這些構成違約的事件，導致上述借款以外的某些借款發生交叉違約，於二零二零年六月三十日的本金金額為人民幣769,965,000元(「交叉違約借款」)。截至本報告日期，有關違約借款及交叉違約借款的利息人民幣117,537,000元已逾期。

公司將繼續致力於在二零二零年五月十五日及二零二零年六月二十二日發布的二零一九年度業績公告(統稱為「業績公告」)中解決審計修改問題，以便在截至二零二零年十二月三十一日的年度審計報告中刪除此類審計修改。然而本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- (1) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資額度。

管理層討論及分析

- (2) 此外，本集團以正與多家金融機構磋商洽談債務重組方案及潛在投資者以發公司債的方式融資，藉以於可見將來為本集團延續或減免借款及帶來更多營運資金改善現金流狀況。
- (3) 本集團以加快去庫存促銷已落成商業物業，包括各區域商業物業項目的尾盤房源及可售車庫等。
- (4) 本集團已制定措施，加快重慶及山東項目住宅物業開發進度，抓緊時間於2020年底前取得預售許可證。
- (5) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括調整人力資源崗位及節約資本開支。

因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務資料乃屬恰當。

公司將通過發布進一步的公告設置來向股東通報情況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，在考慮到業績公告中提到的公司行動計劃以及相關措施的最新進展後，截至二零二零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。

管理層討論及分析

按揭融資的擔保

於二零二零年六月三十日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣29.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣28.9百萬元)。

資產擔保

截至二零二零年六月三十日，本集團已抵押或限制銀行存款約人民幣0.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2.8百萬元)。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。

資本開支

於本期間，本集團資本開支總額約人民幣0百萬元。(截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣0百萬元)。

資本承擔

於二零二零年六月三十日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣235.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣274.3百萬元)。

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

於二零二零年六月三十日，本集團共有僱員108人(於二零一九年六月三十日共146人)，減少的38人，主要是(1)杭州新明置業項目基本完工，收尾工作由集團職能部門兼管，項目人員分流；及(2)重慶及山東項目內部門間職能合併，崗位縮編。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。

管理層討論及分析

報告期後事項

二零二零年六月三十日後並無發生重大事件。

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。於二零二零年六月三十日，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)	1,200,900,000(L)	63.92%
高女士	配偶權益 ^(附註2)	1,200,900,000(L)	63.92%
豐慈招先生	實益擁有人 ^(附註3)	129,000(L)	0.01%

(L): 指好倉

附註：

- 1,200,900,000 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 股股份為本公司三億港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

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。

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。

管理層討論及分析

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	1,200,900,000	63.92%
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 (好倉)	940,000,000	50.04%
	受控制法團權益 (好倉)	215,827,338	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 (好倉)	940,000,000	50.04%
	受控制法團權益 (好倉)	215,827,338	11.49%
Chance Talent Management Limited ^(附註2)	對股份持有保證權益的人 (好倉)	940,000,000	50.04%
	實益擁有人 (好倉)	215,827,338	11.49%
Evermore Steel Industrial (Hong Kong) Limited ^(附註3)	實益擁有人 (好倉)	134,400,000	7.15%

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 3 億港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限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。
3. 鄭利忠先生全資擁有 Evermore Steel Industrial (Hong Kong) Limited。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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

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。

於截至二零二零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

於二零二零年六月三十日，董事會由八位董事組成，包括三位執行董事，兩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二零一九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
方和先生	自二零二零年三月三十一日起辭任長興國際(集團)控股有限公司(股份代號：238)的獨立非執行董事 自二零二零年五月二十九日起辭任順泰控股集團有限公司(股份代號：1335)的獨立非執行董事 自二零二零年六月九日起辭任藥明生物技術有限公司(股份代號：2269)的獨立非執行董事
盧華基先生	自二零二零年五月二十九日起辭任順泰控股集團有限公司(股份代號：1335)的獨立非執行董事。

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

於本期間內直至本報告日期，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二零二零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
二零二零年八月三十一日

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	95,132	103,936
銷售成本		(54,842)	(82,592)
毛利		40,290	21,344
其他收入及收益		402	8,494
銷售及分銷成本		(9,042)	(17,064)
行政支出		(27,998)	(35,956)
金融資產之減值虧損		(6,650)	2,228
其他開支		(46,046)	(16,439)
投資物業之公允價值變動		(4,600)	32,400
可換股債券之公允價值變動		(1,065)	18,169
融資成本		(5,961)	(2,082)
除稅前溢利／(虧損)	5	(60,670)	11,094
所得稅開支	6	(18,321)	(28,057)
期內虧損		(78,991)	(16,963)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(71,580)	(6,475)
非控股權益		(7,411)	(10,488)
		(78,991)	(16,963)
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)		(0.038)	(0.003)
攤薄			
— 期內虧損(人民幣)		(0.035)	(0.012)

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損		(78,991)	(16,963)
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:		—	—
其他全面虧損(扣除稅項)		—	—
全面虧損總額		(78,991)	(16,963)
以下人士應佔:			
母公司擁有人		(71,580)	(6,475)
非控股權益		(7,411)	(10,488)
		(78,991)	(16,963)

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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		4,078	4,646
投資物業	9	3,314,300	3,318,900
使用權資產	12	528	1,027
遞延稅項資產		97,511	97,511
非流動資產總值		3,416,417	3,422,084
流動資產			
開發中物業		1,487,509	1,341,803
持作出售已竣工物業		1,532,393	1,574,542
貿易應收款項	10	959	1,354
預付款項、按金及其他應收款項		338,862	211,944
可收回稅項		7,239	6,702
受限制存款		488	2,830
現金及現金等價物		8,754	182,225
流動資產總值		3,376,204	3,321,400
流動負債			
貿易應付款項	11	285,059	291,668
其他應付款項及應計費用		778,512	672,106
合約負債		212,191	191,139
其他借款	13	1,885,462	1,890,343
按公允價值計入損益的金融負債	14	274,032	272,967
流動租賃負債	12	503	808
應付稅項		909,868	914,984
流動負債總額		4,345,627	4,234,015
流動負債淨值		(969,423)	(912,615)
總資產減流動負債		2,446,994	2,509,469

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
其他借款	13	—	—
非流動租賃負債	12	32	242
遞延稅項負債		545,999	529,273
非流動負債總額		546,031	529,515
資產淨值		1,900,963	1,979,954
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		14,880	14,880
儲備		1,798,749	1,870,329
		1,813,629	1,885,209
非控股權益		87,334	94,745
權益總額		1,900,963	1,979,954

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二零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
於二零一九年十二月三十一日(經審核)	14,880	496,155	81,491	(45,756)	4,533	(1,500)	1,335,406	1,885,209	94,745	1,979,954
期內虧損及其他全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	(71,580)	(71,580)	(7,411)	(78,991)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	14,880	496,155	81,491	(45,756)	4,533	(1,500)	1,263,826	1,813,629	87,334	1,900,963

* 於二零二零年六月三十日，該等儲備賬戶包括綜合儲備人民幣1,798,749,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,870,329,000元)

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二零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) 的調整								(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

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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／(虧損)：		
來自持續經營業務	(60,670)	11,094
就下列各項作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	568	651
使用權資產折舊	499	308
投資物業公允價值變動	4,600	(32,400)
可換股債券公允價值變動	1,065	(18,169)
外匯兌換損益	(1,019)	(8)
銀行利息收入	(62)	(115)
持作出售的已竣工物業減值撥備	—	527
虧損經營租賃實現	—	(659)
貿易應收款項減值實現	491	(243)
計入預付款項及其他應收款項的金融資產減值實現	6,159	(1,985)
融資成本	5,961	2,082
	(42,408)	(38,917)
貿易應收款項減少	255	3,251
預付款項及其他應收款項增加	(29,347)	(12,877)
合約負債增加／(減少)	21,052	2,417
貿易應付款項(減少)／增加	(6,567)	29,245
其他應付款項及應計費用增加	25,859	22,618
開發中物業及持作出售的已竣工物業(增加)／減少	26,446	(32,592)
應付其他關聯方款項減少	—	(5,877)
受限制存款減少	2,341	535,473
退稅	—	10,426
經營所得／(所用)現金	(2,369)	513,167
已付稅項	(7,249)	(4,346)
經營活動產生／(所用)現金流量淨額	(9,618)	508,821

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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)
出售物業、廠房及設備項目的所得款項	—	16
銀行利息收入	62	115
投資活動產生現金流量淨額	62	123
融資活動產生的現金流量		
已付利息	(76,246)	(96,317)
其他應收款項(增加)/減少	(33,320)	(135,260)
其他應付款項減少	(51,013)	(60,573)
償還其他借款	(3,816)	(41,043)
租賃付款本金部分	(539)	(336)
融資活動所用現金流量淨額	(164,934)	(333,529)
現金及現金等價物增加淨額	(174,490)	175,415
年初現金及現金等價物	182,225	35,515
外匯匯率變動的影響淨值	1,019	8
年末現金及現金等價物	8,754	210,938

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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

截至二零二零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二零一九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

持續經營

於二零二零年六月三十日，本集團尚未根據借款協議的還款時間表支付與本集團若干本金為人民幣1,115,497,000元的借款(「未償還借款」)有關的利息人民幣102,631,000元。這些構成違約的事件，導致上述借款以外的若干借款發生交叉違約，於二零二零年六月三十日的本金金額為人民幣769,965,000元(「交叉違約借款」)。截至本報告日期，有關違約借款及交叉違約借款的利息人民幣117,537,000元已逾期。

上述所有情況均表明存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大懷疑。鑑於此情況，董事已仔細考慮了本集團的未來流動性和表現本集團及其可利用的融資來源，以評估本集團是否有足夠的財務資源繼續經營。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零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)

2.1 編製基準(續)

持續經營(續)

公司將繼續致力解決二零二零年五月十五日及二零二零年六月二十二日發佈的二零一九年年度業績公告(統稱為「業績公告」)中審計修改問題，以便在截至二零二零年十二月三十一日止年度核數師報告中刪除此類審計修改。董事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：

- (1) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資額度；
- (2) 此外，本集團以正與多家金融機構磋商洽談債務重組方案及以向潛在投資者發行公司債的方式融資，藉以於可見將來為本集團延續或減免借款及帶來更多營運資金改善現金流狀況；
- (3) 本集團已加快預售及銷售已竣工商業物業，包括各區域商業物業項目的剩餘單位及可售停車場；
- (4) 本集團已制定措施，加快重慶及山東項目住宅物業開發進度，加快於二零二零年年底前取得預售許可證的進程；及
- (5) 本集團將繼續採取積極措施通過不同措施控制行政成本，包括調整人力及減少資本開支。

因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務資料乃屬恰當。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零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 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料時採納的會計政策與編製本集團截至二零一九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，惟就本期財務資料首次採納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3號修訂本	業務的釋義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革
國際財務報告準則第16號修訂本	新冠疫情相關租金減免(提早採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大的定義

經修訂國際財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號修訂本澄清業務的釋義，並提供額外指引。該修訂本訂明可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項重要過程，而兩者必須對形成收益的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入或過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成收益的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄收益的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收入。此外，修訂本亦提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並新增公允價值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團前瞻性地將修訂本應用於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件。修訂本對本集團的財務狀況和業績沒有任何影響。
- (b) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號修訂本應對銀行同業拆借利率改革對財務報告的影響。修訂本提供了臨時性的減免措施，使對沖會計在替代現有利率基準之前的不確定性期間繼續有效。此外，修訂本要求公司向投資者提供直接受這些不確定性影響的對沖關係的額外信息。由於本集團並無任何利率對沖關係，修訂本對本集團的財務狀況和業績沒有任何影響。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零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 會計政策變動及披露(續)

- (c) 國際財務報告準則第16號之修訂本為承租人選擇不適用因新冠疫情而產生的租金減讓租賃修訂會計提供了一種可行權宜方法。可行權宜方法僅適用於因新冠疫情而產生的租金優惠，且僅當(i)租賃付款的變化導致租賃的修訂對價實質上與變更之前的租賃對價相同或更低；(ii)租賃付款的任何減少僅影響在二零二一年六月三十日或之前到期的付款；以及(iii)租賃的其他條款和條件沒有實質性變化。修訂本對二零二零年六月一日或之後開始的年度有效，允許提前適用。由於本集團並無任何租賃優惠，修訂本對本集團的財務狀況和業績沒有任何影響。
- (d) 國際會計準則第1號和第8號之修訂本提供了新的重大的定義。新的定義指出，如果信息被省略、誤述或模糊，可以合理地預期該等信息會影響通用財務報表的主要使用者根據這些財務報表作出的決定，則該等信息就是重要的。修訂本澄清了重要性將取決於信息的性質或數量。修訂本對本集團中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料

截至二零二零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	86,282	8,850	—	95,132
收益				95,132
分部業績：				
	(34,951)	1,289	(27,008)	(60,670)
除稅前虧損				(60,670)
截至二零一九年六月三十日止六個月				
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

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零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二零二零年六月三十日及二零一九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				
二零二零年六月三十日	5,704,247	1,905,685	4,626,297	12,236,329
對賬：				
抵銷分部間應收款項				(5,443,708)
資產總值				6,792,621
二零一九年十二月三十一日				
二零一九年十二月三十一日	5,401,716	1,908,108	4,583,403	11,893,227
對賬：				
抵銷分部間應收款項				(5,149,743)
資產總值				6,743,484
分部負債				
二零二零年六月三十日	5,945,336	622,735	3,557,547	10,125,618
對賬：				
抵銷分部間應付款項				(5,233,960)
負債總額				4,891,658
二零一九年十二月三十一日				
二零一九年十二月三十一日	5,913,142	626,447	3,487,545	10,027,134
對賬：				
抵銷分部間應付款項				(5,263,604)
負債總額				4,763,530

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益		
銷售物業	63,740	73,078
來自其他來源的收益		
租金收入	31,392	30,858
	95,132	103,936

客戶合約收益

收益分拆資料

截至二零二零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

63,740

地區市場

中國內地

63,740

收益確認時間

於一個時點的銷售物業收益

63,740

客戶合約收益

外部客戶

63,740

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 收益、其他收入及收益 (續)

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月的除稅前溢利／(虧損)已扣除／(抵免)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業的成本	44,960	65,066
租賃物業成本	9,882	17,526
應收賬款及其他應收款項轉回	6,650	(2,228)
核數師酬金	2,019	1,000
物業、廠房及設備折舊	568	651
使用權資產折舊	499	308
投資物業公允價值變動(附註9)	4,600	(32,400)
可換股債券公允價值變動(附註14)	1,065	(18,169)
虧損經營租賃實現	—	(659)
外匯收益	—	5,804
銀行利息收入	62	115
僱員福利開支：		
工資及薪金	10,796	11,673
退休金計劃及社會福利	726	2,843

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零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。

中期簡明綜合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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
期內中國所得稅	467	3,627
土地增值稅	1,128	11,798
遞延稅項	16,726	12,632
期內稅項開支總額	18,321	28,057

7. 股息

董事不建議派付截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

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(截至二零一九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71,580,000元，經調整以反映可換股債券的公允價值變動人民幣1,065,000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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

9. 投資物業

	人民幣千元
於二零二零年一月一日(經審核)	3,318,900
投資物業公允價值變動	(4,600)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	3,314,300

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。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押價值分別為人民幣3,314,300,000元及人民幣3,318,900,000元的投資物業，以擔保本集團獲授的其他借款(附註13)。

10. 貿易應收款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	24,990	24,894
減值	(24,031)	(23,540)
	959	1,354

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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

10. 貿易應收款項(續)

於報告期末，基於發票日期的貿易應收款項(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	959	1,354

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於年初及年末(經審核)	23,540	22,980
減值虧損淨額	491	560
	24,031	23,540

11. 貿易應付款項

未償還貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	56,359	56,944
一年以上	228,700	234,724
	285,059	291,668

貿易應付款項為無抵押及免息。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

12. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有其經營所用的各類樓宇或辦公室的租賃合約。樓宇或辦公室租賃的租期通常為2至5年，或個別樓宇或辦公室租賃的價值較低。其他設備的租期通常為12個月或以下及／或個別設備的價值較低。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及轉租租賃資產。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及其於年內之變動載列如下：

	樓宇或辦公室 人民幣千元
於二零二零年一月一日(經審核)	1,027
添置	—
折舊開支	(499)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	528

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

12. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債(計入其他借款)之賬面值及其變動載列如下：

	租賃負債 人民幣千元
於二零二零年一月一日之賬面值(經審核)	1,050
新租賃	—
於年內確認之利息增加	24
付款	(539)
於二零二零年六月三十日之賬面值(未經審核)	535
分析為：	
即期部分	503
非即期部分	32

(c) 於損益中確認有關租賃的款項如下：

	二零二零年 人民幣千元
租賃負債利息	24
使用權資產折舊開支	499
與低價值資產租賃有關的開支(計入行政開支)	6
於損益中確認款項總額	529

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

13. 其他借款

	二零二零年六月三十日			二零一九年十二月三十一日		
	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						
長期其他借款的即期部 分—有抵押	5.21-11.67	二零二零年 至二零二一年	1,885,462	6.80-11.67	二零二零年	1,890,343
			1,885,462			1,890,343
非即期						
其他借款—有抵押			—			—
			—			—
			1,885,462			1,890,343
分析為：						
應償還其他借款：						
須於一年內償還			1,885,462			1,890,343
須於第二年償還			—			—
須於第三年至 第五年償還			—			—
			1,885,462			1,890,343
			1,885,462			1,890,343

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

13. 其他借款 (續)

本集團的其他借款由下列資產的抵押所擔保，有關資產於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的賬面值如下：

		二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
於附屬公司的股權	(i)	892,107	914,580
投資物業	(ii)	3,314,300	3,318,900
持作出售的已竣工物業	(iii)	946,630	956,886
開發中物業	(iv)	471,488	398,964

- (i) 本集團的其他借款人民幣493,611,000元及人民幣311,387,000元(於二零一九年：人民幣500,000,000元及人民幣311,879,000元)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) 本集團的其他借款人民幣493,611,000元、人民幣458,578,000元、人民幣311,387,000元及人民幣422,171,000元(於二零一九年：人民幣500,000,000元、人民幣458,892,000元、人民幣311,879,000元及人民幣419,121,000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) 本集團的其他借款人民幣199,715,000元及人民幣311,387,000元(於二零一九年：人民幣200,453,000元及人民幣311,879,000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) 本集團的其他借款人民幣311,387,000元(於二零一九年：人民幣311,879,000元)分別以本公司附屬公司重慶新明開發中的物業作抵押。
- (1) 本集團的其他借款人民幣493,611,000元(二零一九年：人民幣500,000,000元)由(i) 控股股東陳承守先生、(ii) 非執行董事高巧琴女士，及(iii) 本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。
- (2) 本集團的其他借款人民幣621,886,000元(二零一九年：人民幣619,573,000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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

13. 其他借款 (續)

- (3) 本集團的其他借款人民幣311,387,000元(二零一九年：人民幣311,879,000元)由(i) 控股股東陳承守先生，及(ii) 本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。
- (4) 本集團其他借款人民幣458,578,000元(二零一九年：人民幣458,892,000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)作出共同擔保。

14. 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本金額100%的價格，發行本金總額300,000,000 港元(約人民幣245,016,000 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1.39 港元的價格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
於二零二零年一月一日的賬面值(經審核)	272,967
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	1,065
於二零二零年六月三十日的賬面值(未經審核)	274,032

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，載於附註15(b)(v)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

15. 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，於截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 自其他關連方購買建築材料及收取服務 遠揚控股集團有限公司	—	100

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

15. 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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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

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。

	截至六月三十日 止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
(iii) 自關聯方購買物業 杭州桃源山莊房地產開發有限公司	240	—

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

15. 關聯方交易及結餘(續)

(b) 交易性質(續)

非經常性交易

- (iv) 關聯方就其他借款提供擔保。

誠如附註13(v)所載，本集團的其他借款人民幣493,611,000元(二零一九年：人民幣500,000,000元)由(i) 控股股東陳承守先生；(ii) 非執行董事高巧琴女士；及(iii) 本集團關聯方新明集團有限公司共同擔保。

本集團的其他借款人民幣621,886,000元(二零一九年：人民幣619,573,000元)由(i) 控股股東陳承守先生；及(ii) 非執行董事高巧琴女士共同擔保。

本集團的其他借款人民幣311,387,000元(二零一九年：人民幣311,879,000元)由(i) 控股股東陳承守先生；及(ii) 本集團關聯方新明集團有限公司共同擔保。

本集團的其他借款人民幣458,578,000元(二零一九年：人民幣458,892,000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)作出共同擔保。

- (v) 關聯方提供的可換股債券擔保

誠如附註14所載，本集團的可換股債券人民幣274,032,000元(二零一九年：人民幣272,967,000元)由(i) 控股股東陳承守先生及(ii) 非執行董事高巧琴女士共同擔保。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 六月三十日 人民幣千元
短期僱員福利	622	1,243
退休金計劃供款	43	159
向主要管理人員支付的薪酬總額	665	1,402

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 承擔

本集團於各報告期末有以下資本承擔：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	235,606	274,266

17. 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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	28,994	28,914

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。

本集團並無於二零二零年六月三十日及二零一九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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

18. 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	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
金融負債				
可換股債券	274,032	272,967	274,032	272,967
	274,032	272,967	274,032	272,967

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、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。

本集團財務融資部由融資經理領導，負責釐定金融工具公允價值計量之政策及程序。融資經理直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，財務融資部分析金融工具之價值變動及釐定應用於估值之主要輸入數據。估值交由財務總監審核及批准。評估過程及結果每年兩次與審計委員會討論以進行中期及年度財務報告。

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：

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。截至二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，由於本集團其他借款的未履約風險導致被評為不重大。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。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

18. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

於二零二零年六月三十日，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	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
可換股債券	274,032	272,967

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換，亦無第三級的轉入或轉出(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

19. 報告期後事件

截至財務報表批准日期，本集團並無於二零二零年六月三十日後的任何重大事項。

20. 未經審核中期簡明綜合財務資料之批准

未經審核中期財務資料由董事會於二零二零年八月三十一日批准及授權刊發。