

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**新明中國控股**

XINMING CHINA

**Xinming China Holdings Limited**

**新明中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2699)

**截至二零二零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128.5百萬元，比去年減少約21.3%。
- 本集團毛利達約人民幣61.6百萬元，比去年增加約16.2%。
- 母公司擁有人應佔虧損達約人民幣1,000.8百萬元。
- 每股基本虧損達約人民幣0.533元。
- 董事會不建議就截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止財政年度(「回顧年度」)的綜合業績及二零一九年同期的比較數字。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	4	128,537	163,349
銷售成本		<u>(66,977)</u>	<u>(110,357)</u>
毛利		61,560	52,992
其他收入及收益	5	3,435	1,076
銷售及分銷成本		(18,533)	(6,457)
行政支出		(48,134)	(63,811)
其他開支		(1,051,238)	(186,823)
投資物業之公允價值變動		(22,900)	146,823
可換股債券之公允價值變動		20,363	11,946
融資成本	6	<u>(973)</u>	<u>(2,594)</u>
除所得稅前虧損	6	(1,056,420)	(46,848)
所得稅支出	7	<u>(59,484)</u>	<u>(65,670)</u>
年內虧損及年內全面虧損總額		<u><u>(1,115,904)</u></u>	<u><u>(112,518)</u></u>
以下人士應佔年內(虧損)溢利及年內全面(虧損)			
溢利總額：			
本公司擁有人	9	(1,000,756)	(116,976)
非控股權益		<u>(115,148)</u>	<u>4,458</u>
		<u><u>(1,115,904)</u></u>	<u><u>(112,518)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本和攤薄(人民幣)		<u><u>(0.533)</u></u>	<u><u>(0.062)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,009	4,646
投資物業	10	3,296,000	3,318,900
使用權資產		—	1,027
遞延稅項資產		86,199	97,511
		<u>3,386,208</u>	<u>3,422,084</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	11	1,390,487	1,341,803
持作出售的已竣工物業	12	1,429,376	1,574,542
貿易應收款項	13	24,541	1,354
預付款項、其他應收款項及其他資產	14	183,797	211,944
可回收稅項		—	6,702
受限制存款		2,573	2,830
現金及現金等價物		5,249	182,225
		<u>3,036,023</u>	<u>3,321,400</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	15	374,613	291,668
其他應付款項及應計費用		1,358,451	672,106
合約負債		212,072	191,139
計息銀行及其他借款	16	1,873,909	1,890,343
租賃負債		—	808
應付稅項		905,520	914,984
可換股債券		252,603	272,967
		<u>4,977,168</u>	<u>4,234,015</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(1,941,145)</u>	<u>(912,615)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,445,063</u>	<u>2,509,469</u>

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	—	242
遞延稅項負債	<b>581,013</b>	529,273
	<b>581,013</b>	529,515
<b>資產淨額</b>	<b>864,050</b>	1,979,954
<b>權益</b>		
已發行股本	<b>14,880</b>	14,880
儲備	<b>869,573</b>	1,870,329
	<b>884,453</b>	1,885,209
非控股權益	<b>(20,403)</b>	94,745
<b>權益總額</b>	<b>864,050</b>	1,979,954

## 附註

### 1. 一般資料

新明中國控股有限公司（「本公司」）於二零一四年一月十六日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司董事認為本公司的最終控股公司為Xinxing Company Limited及最終控股股東為陳承守先生（「控股股東」）。本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司的註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事於投資控股、物業開發及物業租賃。

### 2. 重大會計政策

#### 合規聲明

本綜合財務報表已根據由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），其為國際會計準則委員會頒佈之所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋的統稱）及香港公司條例之披露規定編製。本綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

#### 持續經營

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約人民幣1,115,904,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣1,941,145,000元。

於二零二零年十二月三十一日，已拖欠本金總額約人民幣1,873,909,000元的借款及金額約人民幣252,603,000元的可換股債券以及約人民幣242,977,000元的應付利息。

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。

鑑於該等情況，本公司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。本集團已採取若干措施以減輕流動性壓力並改善其財務狀況，包括但不限於以下措施：

- (i) 本集團一直與債權人及貸款人積極磋商重續及延展計息借款以及信貸融資額度；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構及潛在貸款人／投資者磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團已加速開發中物業及已竣工物業之預售和銷售。
- (iv) 本集團已實施措施加速收回尚未支付的銷售所得款項；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同措施控制行政成本，包括優化人力資源及調整管理層薪酬以及減少資本開支。

儘管以上所述，本集團管理層能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的融資及經營現金流量：

- (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；
- (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) 與各家金融機構及相關貸款人／投資者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) 積極物色大型物業開發企業，並與投資者合作共同開發本公司開發中物業；
- (vi) 積極促使及與大型物業開發企業磋商有關出售個別物業開發項目的初步條款（倘認為價格合適）。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

綜合財務報表乃按照與本集團於二零一九年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團業務有關於及於本年度生效的新訂／經修訂國際財務報告準則除外。

#### **採用新訂／經修訂國際財務報告準則**

本集團首次應用以下新訂／經修訂國際財務報告準則：

國際會計準則第1號及第8號之修訂本	重大之定義
國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號及第9號之修訂本	利率基準改革 — 第一階段
國際財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義

#### **國際會計準則第1號及第8號之修訂本：重大之定義**

該等修訂本闡明重大之定義並符合香港財務報告所用之定義。

#### **國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號及第9號之修訂本：利率基準改革 — 第一階段**

該等修訂本對若干特定對沖會計規定作出修改，以減輕利率基準改革（利率基準市場化改革，包括將利率基準替換為替代基準）所帶來不確定性之潛在影響。此外，該等修訂本規定公司向投資者提供有關彼等直接受該等不確定性影響之對沖關係之額外資料。

#### **國際財務報告準則第3號之修訂本：業務之定義**

該等修訂本（其中包括）修訂業務之定義，並包括評估所需過程是否重大之新指引。

採用上述修訂本並無對綜合財務報表造成重大影響。

### **3. 分部資料**

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單位，且有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 從事物業開發及銷售的物業開發分部；
- (b) 從事出租具租金收入潛力及／或資本增值的物業的物業租賃分部；及
- (c) 從事投資控股的其他分部。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以作出有關資源分配及業績評價的決策。分部業績乃基於可呈報分部損益（即對經調整除所得稅前損益的計量）進行評價。

由於本集團按經營分部劃分的資產及負債的分析並無定期提交予主要營運決策者審閱，因此並無披露該等分析。

分部間之銷售及轉讓(如有)乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

截至二零二零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
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶(附註4)	<u>69,769</u>	<u>58,768</u>	<u>—</u>	<u>128,537</u>
<b>分部業績</b>	<u>(892,232)</u>	<u>(20,903)</u>	<u>(143,285)</u>	<u>(1,056,420)</u>
除所得稅前虧損				<u>(1,056,420)</u>
<b>其他分部資料</b>				
添置物業、廠房及設備	29	—	—	29
銀行利息收入	(16)	(116)	(4)	(136)
可換股債券之公允價值變動	—	—	(20,363)	(20,363)
投資物業之公允價值變動	—	22,900	—	22,900
物業、廠房及設備折舊	444	2	60	506
使用權資產折舊	—	197	295	492
融資成本(租賃負債利息除外)	953	—	—	953
終止租賃虧損	—	—	45	45
持作出售的已竣工物業減值	132,303	—	—	132,303
開發中的已竣工物業減值	319,926	—	—	319,926
貿易應收款項減值淨額	—	324	—	324
其他應收款項減值淨額	73,820	642	97,319	171,781
訴訟及申索撥備	40,000	—	—	40,000
結算糾紛虧損	66,160	—	—	66,160
罰息	<u>227,185</u>	<u>28,993</u>	<u>48,372</u>	<u>304,550</u>

截至二零一九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
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶 (附註4)	<u>99,638</u>	<u>63,711</u>	<u>—</u>	<u>163,349</u>
<b>分部業績</b>	<u>(143,097)</u>	<u>161,912</u>	<u>(65,663)</u>	<u>(46,848)</u>
除所得稅前虧損				<u>(46,848)</u>
<b>其他分部資料</b>				
添置物業、廠房及設備	8	—	—	8
銀行利息收入	(70)	(100)	(32)	(202)
可換股債券之公允價值變動	(11,946)	—	—	(11,946)
投資物業之公允價值變動	—	(146,823)	—	(146,823)
物業、廠房及設備折舊	1,125	—	73	1,198
使用權資產折舊	—	419	353	772
融資成本(租賃負債利息除外)	2,460	75	—	2,535
持作出售的已竣工物業減值	9,710	—	—	9,710
貿易應收款項減值淨額(撥回)撥備	(1,086)	1,646	—	560
虧損經營租賃實現	<u>—</u>	<u>(1,243)</u>	<u>—</u>	<u>(1,243)</u>

**地理資料**

由於本集團僅於中國經營業務，且本集團幾乎所有非流動資產位於中國，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地理分部資料。

**有關主要客戶的資料**

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無客戶獨自貢獻本集團收益10%或以上。

#### 4. 收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號之客戶合約的收益</b>		
物業銷售	69,769	99,638
<b>來自其他來源的收益</b>		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額 — 其他租賃付款， 包括定額付款	<u>58,768</u>	<u>63,711</u>
	<u><b>128,537</b></u>	<u><b>163,349</b></u>

##### (a) 收入分拆資料

除分部披露所顯示之資料以外，國際財務報告準則第15號範圍內之客戶合約的收益細分如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>地理區域：</b>		
— 中國	<u>69,769</u>	<u>99,638</u>
<b>收入確認時間</b>		
— 於一個時點	<u>69,769</u>	<u>99,638</u>
<b>交易價格類別：</b>		
— 固定價格	<u>69,769</u>	<u>99,638</u>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認並計入年初合約負債的收益金額約人民幣32,390,000元(二零一九年：人民幣23,135,000元)。

##### (b) 履約責任

有關本集團物業銷售履約責任的資料概述如下：

履約責任於客戶取得已竣工物業實際擁有權或合法產權，本集團擁有付款權利且可收取代價時履行。

## 5. 其他收入及收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息	136	202
政府補助	445	6
其他	305	123
	<u>886</u>	<u>331</u>
<b>收益</b>		
出售物業、廠房及設備的收益	36	—
匯兌收益	2,513	745
	<u>2,549</u>	<u>745</u>
	<u><u>3,435</u></u>	<u><u>1,076</u></u>

## 6. 除所得稅前虧損

經扣除(計入)下列項目後列賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>融資成本</b>		
計息銀行及其他借款的利息	191,438	162,908
租賃負債的利息	20	59
來自收益合約的利息開支	882	2,460
	<u>192,340</u>	<u>165,427</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債的總利息開支	192,340	165,427
減：資本化利息	(191,367)	(162,908)
	<u>973</u>	<u>2,519</u>
<b>其他融資成本</b>		
隨時間過去而產生的撥備貼現金額增加	—	75
	<u>—</u>	<u>75</u>
<b>融資成本總額</b>	<u><u>973</u></u>	<u><u>2,594</u></u>

經扣除(計入)下列項目後列賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>員工成本(董事酬金除外)</b>		
薪金、津貼及實物利益	19,420	19,637
界定供款計劃的供款	2,183	6,531
	<u>21,603</u>	<u>26,168</u>
<b>其他項目</b>		
核數師酬金	1,516	2,730
已出售物業的成本	53,454	76,796
租賃物業成本	13,523	33,561
物業、廠房及設備折舊	506	1,198
使用權資產折舊	492	772
金融資產減值淨額(計入「其他開支」)		
— 貿易應收款項減值淨額	324	560
— 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	150,975	3,082
	<u>151,299</u>	<u>3,642</u>
開發中物業減值(計入「其他開支」)	319,926	—
持作出售的已竣工物業減值(計入「其他開支」)	132,303	9,710
罰息(計入「其他開支」)	304,550	127,577
租金付款不包括計量租賃負債(「銷售成本」除外)	857	71
結算糾紛虧損(計入「其他開支」)(附註ii)	66,160	—
訴訟及申索撥備(計入「其他開支」)(附註i)	40,000	—
虧損經營租賃實現	—	(1,243)

附註：

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，杭州新明置業投資有限公司(「杭州新明」)的一個服務提供商(「原告」)向浙江省杭州市拱墅區人民法院對杭州新明提起訴訟，索要尚未支付的信託管理服務費、僱員薪酬及福利以及罰款，總額約為人民幣68,652,000元，連同自實際支付日期起應付的罰款以及與該案件有關的杭州新明須承擔的訴訟費。

於二零二零年九月，有關法院下發一審判決書，裁定(其中包括)杭州新明須向原告支付尚未支付的信託管理服務費、僱員薪酬及福利，總額約為人民幣24,688,000元，以及約人民幣13,188,000元的罰款，連同按每日0.03%自二零二零年四月一日起計至上述金額償還日期為止的罰款。

故此，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已就上述訴訟將人民幣40,000,000元計入損益。

- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與台州新明國際家居生活廣場業主委員會（「業主委員會」）就管理新明國際家居生活廣場提供物業管理服務之糾紛訂立一份結算協議（「結算協議」），據此（其中包括）本集團同意就終止物業管理合約的損失作出賠償，承擔公共設施維護服務費，以及承擔新明國際家居生活廣場翻新物業的費用（「賠償」）。

根據二零一八年訂立的合作協議，新明集團有限公司已提供擔保，彌償本集團管理新明國際家居生活廣場所產生的任何虧損（「彌償」）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，彌償已獲終止，因此，就賠償作出的糾紛結算的一次性虧損達約人民幣66,160,000元已於損益內確認。

賠償直至二零二一年一月已獲悉數結清。

## 7. 所得稅

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	—	3,348
土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>4,657</u>	<u>(3,199)</u>
	<b>4,657</b>	<b>149</b>
<b>遞延稅項</b>	<u><b>54,827</b></u>	<u><b>65,521</b></u>
年內所得稅開支總額	<u><b>59,484</b></u>	<u><b>65,670</b></u>

本集團須就各實體水平於本集團成員公司註冊及經營所在司法權區產生或取得的溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島（「英屬處女群島」）的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。

本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因其於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內並無在香港產生任何應課稅收入。

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於中國成立的實體須按法定稅率25%繳納中國企業所得稅。

其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營所在司法權區當時之稅率計算。

根據於一九九四年一月一日生效有關土地增值稅的《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。

## 8. 股息

本公司董事並不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一九年：無)。

## 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於下列數據：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>虧損：</b>		
計算每股基本及攤薄虧損所採用之本公司擁有人應佔虧損	<u>(1,000,755)</u>	<u>(116,976)</u>
	二零二零年	二零一九年
<b>股份數目：</b>		
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,878,622,000</u>	<u>1,878,622,000</u>

每股攤薄虧損的計量並不假設本公司發行的所有未兌換可換股債券均獲轉換及乃由於轉換將導致截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的每股虧損減少。

## 10. 投資物業

	人民幣千元
於二零一九年一月一日	3,125,600
自持作出售已竣工物業轉撥	46,477
公允價值變動	<u>146,823</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	3,318,900
公允價值變動	<u>(22,900)</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u><u>3,296,000</u></u>

本集團的投資物業包括於中國內地已竣工的商業物業。本集團投資物業於二零二零年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師重新估值，為人民幣3,296,000,000元(二零一九年：人民幣3,318,900,000元)。於各財務報告期間，本集團物業經理及財務總監於審核委員會批核後，決定委任負責本集團物業外界估值之外界估值師。挑選準則包括市場知識、信譽、獨立性以及專業準則是否得到秉持。於就中期及年度財務申報進行估值時，本集團物業經理及財務總監每年就估值假設及估值結果與估值師討論兩次。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押總價值為人民幣3,296,000,000元(二零一九年：人民幣3,318,900,000元)的投資物業，以擔保本集團獲授的計息銀行及其他借款(附註16)。

### 公允價值層級

下表載列本集團投資物業的公允價值計量層級：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
對商業物業進行經常性公允價值計量：				
於二零二零年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,296,000</u>	<u>3,296,000</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,318,900</u>	<u>3,318,900</u>

於年內，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。

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：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)	
		二零二零年	二零一九年
現金流量貼現法	市場日租(人民幣/平方米)	<b>1.50-3.20</b>	2.89-6.00
	年期回報率	<b>4.75%-5.50%</b>	4.50%-5.50%
	復歸回報率	<b><u>5.25%-6.00%</u></b>	<b><u>5.00%-6.00%</u></b>

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、代理和佣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)會導致投資物業公允價值大幅增加(減少)。長期空置率及貼現率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公允價值大幅減少(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。

## 11. 開發中物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於報告期初	1,341,803	1,124,891
添置	368,610	216,912
減值	(319,926)	—
<b>於報告期末</b>	<b>1,390,487</b>	<b>1,341,803</b>

本集團抵押賬面總值約為人民幣650,503,000元(二零一九年：人民幣398,964,000元)的若干開發中物業，以擔保本集團獲授的計息銀行及其他借款(附註16)。

開發中物業減值變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於報告期初	—	—
添置	319,926	—
<b>於報告期末</b>	<b>319,926</b>	<b>—</b>

上述於二零二零年十二月三十一日開發中物業之減值撥備包括已減值開發中物業撥備人民幣319,926,000元(二零一九年：零)，撥備前賬面值為人民幣1,710,413,000元(二零一九年：零)。

## 12. 持作出售的已竣工物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於報告期初	1,574,542	1,691,874
添置	40,590	15,651
轉撥至已售出物業成本	(53,454)	(76,796)
轉撥至投資物	—	(46,477)
減值	(132,303)	(9,710)
<b>於報告期末</b>	<b>1,429,375</b>	<b>1,574,542</b>

本集團抵押賬面總值約為人民幣691,417,000元(二零一九年：人民幣956,886,000元)的若干持作出售已竣工物業，以擔保本集團獲授的計息銀行及其他借款(附註16)。

持作出售已竣工物業之減值變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於報告期初	41,547	36,436
添置	132,303	9,710
變現為已售出物業成本的減值虧損	(328)	(4,599)
<b>於報告期末</b>	<b>173,522</b>	<b>41,547</b>

上述於二零二零年十二月三十一日持作出售已竣工物業之減值撥備包括已減值持作出售已竣工物業撥備人民幣173,522,000元(二零一九年：人民幣41,547,000元)，撥備前賬面值約為人民幣1,232,119,000元(二零一九年：人民幣899,577,000元)。

### 13. 貿易應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	48,405	24,894
減：減值撥備	(23,864)	(23,540)
	<b>24,541</b>	<b>1,354</b>

貿易應收款項指應收租戶的租金及應收客戶的銷售收入，乃根據相關買賣協議的條款通常應預先支付。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(扣除呆賬撥備)賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	<b>24,541</b>	<b>1,354</b>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於報告期初	23,540	22,980
減值虧損淨額 (附註6)	324	560
<b>於報告期末</b>	<b>23,864</b>	<b>23,540</b>

各報告日期進行的減值分析，使用撥備矩陣以計算預期信貸虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似（即地區、產品種類、客戶類別及評級以及信用證及其他信貸保險形式的保障範圍）。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得且有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。一般而言，倘逾期超過一年及不受強制執行活動所規限，則貿易應收款項予以撇銷。

下列資料乃有關本集團貿易應收款項所面臨的信貸風險（使用撥備矩陣）：

於二零二零年十二月三十一日	預期信貸 虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元
逾期			
1個月以下	46.15	45,569	21,028
1至3個月	100.00	2,836	2,836
	49.30	48,405	23,864
於二零一九年十二月三十一日	預期信貸 虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元
逾期			
1個月以下	94.56	24,894	23,540

#### 14. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預付款項	4,208	9,298
其他可收回稅項	15,125	14,033
按金及其他應收款項	<u>324,957</u>	<u>198,135</u>
	344,290	221,466
減：減值撥備	<u>(160,493)</u>	<u>(9,522)</u>
	<u><u>183,797</u></u>	<u><u>211,944</u></u>

存款及其他應收款項主要為供應商存款。倘無法識別具有信貸評級的可資比較公司，則應參考本集團的歷史虧損記錄採用虧損率法估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零二零年十二月三十一日使用並無可資比較公司的平均虧損率為49.4% (二零一九年：4.8%)。

減值撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於報告期初	9,522	6,440
已確認減值虧損	171,781	3,082
減值虧損撇減	<u>(20,810)</u>	<u>—</u>
於報告期末	<u><u>160,493</u></u>	<u><u>9,522</u></u>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度減值撥備大幅增加主要因為，因COVID-19所致，中國商業物業市場的投資情緒持續走低及本集團項目開發延遲，對本集團與其業務夥伴及供應商的關係造成不利影響。

#### 15. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	33,155	56,944
一年以上	<u>341,458</u>	<u>234,724</u>
	<u><u>374,613</u></u>	<u><u>291,668</u></u>

貿易應付款項為無抵押及非計息。

## 16. 計息銀行及其他借款

	實際利率 %	二零二零年 到期日	人民幣千元	實際利率 %	二零一九年 到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
長期其他借款的即期部分 — 有抵押	6.80-11.67	應要求或 於一年內	<b>1,873,909</b>	6.80-11.67	應要求或 於一年內	1,890,343
				二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	

### 分析為：

須應要求或於一年內償還其他借款	<b>1,873,909</b>	<b>1,890,343</b>
-----------------	------------------	------------------

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無按照借款協議之還款時間表支付與本集團本金額人民幣244,726,000元(二零一九年：人民幣60,434,000元)之若干借款有關之利息付款人民幣1,107,137,000元(二零一九年：人民幣1,119,573,000元)，其構成違約事件。該等違約於二零一九年十二月三十一日導致除上文所述以外的本金金額人民幣770,770,000元的若干借款出現交叉違約。

本集團就違約及交叉違約借款(如適用)遭受罰款人民幣407,106,000元(二零一九年：人民幣127,557,000元)，計入於二零二零年十二月三十一日的其他應付款項及應計費用。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，於相關貸款協議所規定本集團計息借款的債權約人民幣1,873,909,000元最終由中國有關銀行分配予一間中國資產管理公司。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團的其他借款由下列資產的抵押所擔保如下：

- (i) 本集團的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣311,879,000元(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台州溫商時代置業有限公司及重慶新明置業股份有限公司的100%(二零一九年：100%)股權及95%(二零一九年：100%股權)作擔保。

本集團的其他借款人民幣500,000,000元、人民幣454,892,000元、人民幣410,817,000元及人民幣311,879,000元(二零一九年：人民幣500,000,000元、人民幣458,892,000元、人民幣419,121,000元及人民幣311,879,000元)分別由本公司附屬公司溫商時代、台州新明置業投資有限公司、上海新明環球置業有限公司及重慶新明置業的投資物業作擔保。

- (ii) 本集團的其他借款人民幣約311,879,000元(二零一九年：人民幣311,879,000元)由本公司附屬公司重慶新明置業的持作出售已竣工物業作出共同擔保。

本集團的其他借款人民幣約196,320,000元(二零一九年：人民幣200,453,000元)分別由本公司附屬公司杭州新明置業投資有限公司持作出售已竣工物業作擔保。

- (iii) 本集團的其他借款約人民幣311,879,000元(二零一九年：人民幣311,879,000元)由本公司附屬公司重慶新明置業的開發中物業作擔保。

- (iv) 本集團的其他借款約人民幣500,000,000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、(iii)本公司附屬公司及(iv)本集團關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。

本集團的其他借款人民幣約919,016,000元(二零一九年：人民幣619,573,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士及(iii)本公司附屬公司作出共同擔保。

於二零一九年，本集團的其他借款約人民幣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。

本集團其他借款約人民幣454,893,000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，(iv)陳希女士及陳俊士先生(控股股東陳承守先生的女兒及兒子)及(v)本公司附屬公司作出共同擔保。

## 摘錄自獨立核數師報告初稿

以下為就本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表初稿的獨立核數師報告初稿摘要。

### 不發表意見

我們沒有就 貴集團之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」一節所述事項關係重大，我們未能取得充足適當的審核憑證為該等綜合財務報表之審核意見提供基礎。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。

### 不發表意見基礎

#### 與持續經營相關的多個不確定事項

誠如綜合財務報表附註2所載， 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約人民幣1,115,904,000元。於二零二零年十二月三十一日， 貴集團的流動負債超過其流動資產約人民幣1,941,145,000元。此外，於二零二零年十二月三十一日， 貴集團本金總額約為人民幣1,873,909,000元之計息借款及本集團發行金額約人民幣252,603,000元的可換股債券（「違約借款」）的利息付款約人民幣242,977,000元未根據借款協議之償還時間表償還，其構成違約事項。該等狀況連同綜合財務報表附註2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。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)成功與 貴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)成功與各家金融機構就尚欠借款（包括已逾期本金及利息）磋商達成重續或延展還款安排；(iii)成功與各家金融機構及潛在貸款人／投資者磋商及物色多種選

擇為 貴集團可見將來的營運資金及承擔額外撥資；(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；(v)成功物色大型物業開發企業，並與投資者合作共同開發本集團開發中物業及(vi)成功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，我們未能就於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基準的適當性取得充足適當的審核憑證。倘 貴集團未能按持續經營基準經營，而可能須作出有關調整以撇減 貴集團資產的賬面值至其可回收金額，並就可能產生進一步負債計提撥備並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未與該等綜合財務報表中反映。

### **管理層有關無法表示意見的立場、意見及評估**

於審核本集團截至二零二零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)繼續與本集團現有貸款人磋商，確保相關貸款人不會採取行動以要求即時償還拖欠的借款及利息(包括違約條款所涵蓋的借款及利息)；(ii)就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)正與各家金融機構繼續磋商達成重續或延展還款安排；(iii)與各家金融機構繼續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諸如山東項目和重慶項目，以及控制成本和限制資本開支，從而產生充足現金流入淨額；(v)積極物色大型物業開發企業／投資者共同合作開發本集團開發中物業；及(vi)積極促使及與大型物業開發企業磋商有關出售個別物業開發項目或整棟商用房的初步條款(倘認為價格合適)。因此，董事認為按持續基準編製本集團截至二零二零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。

### **管理層討論與分析**

*(包括財務回顧)*

#### **行業回顧及經營管理**

回顧二零二零年中國房地產市場，根據國家統計局公佈資料，受新型冠狀病毒疫情（「疫情」）影響，全國商品房銷售面積及金額首五月錄得負增長。自下半年起疫情緩和，全年銷售面積及金額分別達17.6億平方米及人民幣17.4萬億元，分別增長2.6%及8.7%，但商用房年內繼續下降超過10%。中央政府繼續加強房屋調控，銀行貸款政策在過渡階段施行未確定性導致貸款延期及融資渠道再收緊。

於回顧年度內，儘管經營環境令本集團更加難以解決其現金流量問題，但本集團繼續堅定決心，通過採取實際行動及探索不同選擇(包括盤活資產及減少債務)處理本集團持續經營問題。誠如載於本公司日期為二零二零年十月二十七日及二十八日之公告，新明中國已向北控城投控股集團有限公司獲取一筆總額不多於人民幣3億元(截止二零二零年十二月三十日約人民幣1億元已提取)的貸款，部份款項已用於山東滕州興盟國際商城(「山東項目」)建設並加快山東項目於報告日內完成第一期的預售。本公司同時將積極繼續與多家金融機構磋商以延長償還日期或為未償還借款進行再融資，以及於日後積極探索各種盤活資產的可行性，包括但不限於變更房產用途及整棟房產出售策略。

同時，產業地產的發展理念我們將是越來越重視生態，環保、智慧城市、融入城市家居，及時尚品牌購物廊等元素，其均為產業地產的核心價值。本集團將繼續開發綜合性地產回應市場的期許。

## 業績回顧

於回顧年度內，本集團錄得總收入約人民幣128.5百萬元，較二零一九年約人民幣163.3百萬元，下降約人民幣34.8百萬元或21.3%。已交付物業銷售額及建築面積分別約人民幣69.8百萬元及12,426.6平方米，較二零一九年分別約人民幣99.6百萬元及約12,211.7平方米減少約人民幣29.8百萬元或約29.9%；銷售平均售價為每平方米人民幣5,617元，按年下降50.0%。各項指標下降主要原因是受疫情影響導致整體物業銷售疲弱，同時較高平均售價的杭州新明·兒童世界項目銷售比重進一步下降所致。

本公司股東應佔虧損約人民幣1,000.8百萬元，較二零一九年股東應佔虧損約人民幣117.0百萬元增虧約人民幣883.8百萬元，主要是疫情原因導致整體物業銷售下降，連帶本年投資物業、開發中物業及持作出售的已竣工物業公允價值也受疫情帶來市場負面影響損失共約人民幣475.1百萬元，根據合約條款若干違約借款相關的利息罰款及違約金撥備約人民幣305.0百萬元，以及就若干貿易及其他應收款減值撥備及商業合同賠償撥備所致。每股虧損約人民幣0.533元（二零一九年：每股虧損虧損約人民幣0.062元）。

於回顧年度內董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發末期股息。

於二零二零年十二月三十一日，本集團資產總值約人民幣6,422.2百萬元（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5,558.2百萬元（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864.1百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,980.0百萬元）；每股淨資產約人民幣0.46元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣1.05元）。

## 物業開發

於二零二零年十二月三十一日，本集團物業組合現有16項物業開發項目，根據中國不同城市已開發及在不同未開發階段的總建築面積約2,237,825平方米。

## 物業銷售

於回顧年度內，本集團錄得物業銷售收入約人民幣69.8百萬元，較二零一九年約人民幣99.6百萬元減少約人民幣29.8百萬元或約29.9%。於回顧年度內交付物業銷售建築面積約12,426.6平方米，與二零一九年的情況相似。物業銷售仍為本集團主要的收入來源但受疫情投資氣氛疲弱及物業銷售停頓影響，銷售金額全年下滑，佔本集團總收入約54.3%。於回顧年度內，整體物業銷售減少主要上半年受疫情影響以及各地方政府繼續加強房屋調

控，導致市場商用房投資氣氛持續疲弱，同時出台三道紅線相關政策加劇了各房地產企業採取減價促銷措施，業務經營競爭激烈。本集團已積極進行業務調整並探索各個項目用途，包括但不限於變更房產用途及整棟房產出售，但暫未能對回顧年度收入有所貢獻。

下表載列於回顧年度本集團物業銷售項目概要：

項目	位置	銷售建築	收入	平均售價
		面積 (平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣/ 平方米)
台州新明半島				
一期	台州	2,727.0	5.3	1,896.6
二期一階段	台州	35.9	—	1,167.6
二期二階段	台州	34.4	—	1,220.0
新明麗江苑	台州	3,594.8	21.3	5,911.4
溫商時代·新明飾品城	台州	—	—	—
上海新明兒童城	上海	3,372.5	29.6	8,784.5
杭州新明·兒童世界	杭州	1,007.1	7.8	7,788.9
重慶新明·中國西南城一期	重慶	895.6	3.7	4,123.9
興盟國際商城	滕州	759.3	2.1	2,764.0
合計		<u>12,426.6</u>	<u>69.8</u>	<u>5,617.0</u>

## 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。截至二零二零年十二月三十一日，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194,887.2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77.6%。

於回顧年度內，租金收入約人民幣58.8百萬元，較二零一九年約人民幣63.7百萬元，減少約人民幣4.9百萬元或7.7%，主要由於受上半年疫情影響，導致各行業營商環境變差引致整體平均租用率下降。

下表載列於回顧年度本集團持作投資的商業物業概要：

於二零二零年十二月三十一日

	總建築面積	可租賃面積	已租賃面積	平均租用率	截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度的 租金收入 人民幣 (百萬元)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
<b>作出租用途的商業投資物業</b>					
(1) 台州市椒江區東環大道1990號	67,239.46	64,450.00	56,716.00	88.0%	28.7
(2) 台州市椒江區台州大道北段8號	101,163.31	62,163.36	60,920.09	98.0%	10.4
(3) 重慶大足區五星大道229號中國西南城	62,281.82	43,737.35	31,053.52	71.0%	12.4
(4) 台州市椒江區東環大道1990號	<u>44,414.71</u>	<u>24,536.47</u>	<u>18,637.73</u>	<u>76.0%</u>	<u>7.3</u>

附註： 所有物業均位於中國，並按中期租賃持有。

## 土地儲備

於二零二零年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的16個物業開發項目，這些項目處於不同開發階段，總建築面積約997,759平方米，其中約462,378平方米的建築面積已竣工，約55,145平方米的建築面積正在開發中，另約480,236平方米的建築面積持作未來開發。

下表載列於二零二零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	193,527	—	—	193,527	19.4%
上海	96,214	—	—	96,214	9.6%
重慶	86,167	25,516	301,156	412,839	41.4%
滕州	53,608	29,629	179,080	262,317	26.3%
杭州	32,862	—	—	32,862	3.3%
總計	<u>462,378</u>	<u>55,145</u>	<u>480,236</u>	<u>997,759</u>	<u>100.0%</u>

## 前景展望

展望二零二一年，中國政府將逐步推行全國疫苗接種行動，隨著常態化疫情防控措施的有效實施，國內推動經濟高質量發展的環境預期將得到持續改善。但同時國家多個場合提出房地產市場必需平穩健康發展，堅持房住不炒、租購並舉、因城施策以及完善長租房政策，日後三道紅線政策下嚴控財務槓桿將是各房地產企業的指導原則，加上房地產企業融資成本持續商企以及面對週邊新落成商用房的直接競爭，預期來年本集團仍是充滿挑戰。本集團將積極加快已竣工物業庫存去化，同時探索各種盤活資產的可行性，包括但不限於變更房產用途及整棟房產出售，以及與不同金融機構就本集團就未償還借款進行磋商，務求改善負債及財務槓桿狀況。

## 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，於回顧年度內的收入約人民幣128.5百萬元，佔比分別約為54.3%及45.7%。物業銷售是本集團主要收入來源較去年同期約人民幣99.6百萬元減少約人民幣29.8百萬元，主要是因為上半年受疫情影響以及各地方政府繼續加強房屋調控，導致市場商用房投資氣氛持續疲弱及物業銷售停頓所致。物業租賃收入較去年同期約人民幣63.7百萬元減少約人民幣4.9百萬元。物業租賃減少主要是因為上半年受疫情影響，導致各行業營商環境變差引致整體平均租用率下降。

### 銷售成本

於回顧年度內，本集團銷售成本約人民幣67.0百萬元，較去年同期約人民幣110.4百萬元減少約人民幣43.4百萬元，減幅為39.3%。該減少主要原因於回顧年度內交付物業銷售主要集中於台州房屋，銷售成本較去年的杭州房屋下降所致。

### 毛利

於回顧年度內的毛利約人民幣61.6百萬元，較去年約人民幣53.0百萬元增加約人民幣8.6百萬元及約16.2%；毛利率約為47.9%，比去年約32.4%增加約15.5%，主要是較高毛利率的物業租賃所產生的收入佔比較去年增加所致。

### 其他收入及收益

於回顧年度內的其他收入及收益約人民幣3.4百萬元，較去年同期的約人民幣1.1百萬元，增加約人民幣2.3百萬元，增幅約209%，主要由於政府補助及滙兌收益所致。

## 分銷及行政費用

於回顧年度內的銷售及行政開支約人民幣66.7百萬元，較去年同期的約人民幣70.3百萬元，減少約人民幣3.6百萬元，減幅約5.1%，主要由於銷售佣金和銷售推廣費增加約人民幣12.1百萬元所致。行政費用開支較去年同期減少約人民幣15.7百萬元，主要是本集團正進行各種降本增效措施連同在裁員重組上有所削減。

## 其他開支

於回顧年度內的其他開支約人民幣1,051.2百萬元，較去年同期的約人民幣186.8百萬元，大幅增加約人民幣864.4百萬元，增加約4.6倍，主要是(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業市場受到回顧年度內疫情及國內商用房市場嚴重影響，因此，在可變現值預期下降的影響下作出減值撥備約人民幣452.2百萬元；(ii)在本期間增加借款違約金約人民幣304.5百萬元。有關借款違約金詳情載於綜合財務報表附註16內；(iii)金融資產之減值虧損淨額約人民幣151.3百萬元，主要來自貿易和其他應收款項減值撥備；相關增加乃主要由於中國商業物業市場的長期低迷投資情緒所致且本集團因COVID-19延遲項目開發，而這對本集團業務夥伴及供應商的關係造成不利影響；及(iv)期內作出商業合約補償撥備約人民幣106.1百萬元。有關撥備詳情載於綜合財務報表附註3。其他開支明細載列如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行手續費	94	107
罰款支出	16,022	27,733
其他財務費用	1	—
開發中物業及持作出售的已竣工物業減值撥備	452,229	9,710
借款違約金	304,550	127,557
出售物業、廠房及設備之虧損	61	—
金融資產之減值虧損淨額	151,295	3,642
商業合同賠償撥備	106,160	16,827
其他	20,826	1,247
	<u>1,051,238</u>	<u>186,823</u>
合計	<u>1,051,238</u>	<u>186,823</u>

## 投資物業公允價值變動

於回顧年度內的投資物業公允價值變動損失約人民幣22.9百萬元，較去年同期投資物業公允價值變動收益約人民幣146.8百萬元，減少約人民幣169.7百萬元，受疫情及市場負面因素影響，投資物業公允價值下降，但本集團持有的投資物業地點較接近一二線城市商業區，相關投資物業公允價值影響較低。

## 融資成本

於回顧年度內的淨利息開支約人民幣0.1百萬元，較去年同期的約人民幣2.6百萬元，減少約人民幣2.5百萬元，減幅約96.2%，主要是資本化利息增加所致。

## 營業虧損

於回顧年度內的營業虧損約人民幣1,056.4百萬元，較去年同期營業虧損的約人民幣46.8百萬元，增虧約人民幣1,009.6百萬元，增幅約21.6倍。主要是物業銷售收入減少、投資物業公允價值變動虧損及其他開支大幅增加所致。

## 所得稅支出

於回顧年度內，所得稅支出約人民幣59.5百萬元，較去年同期所得稅支出約人民幣65.7百萬元，減少約人民幣6.2百萬元及約9.4%，主要是遞延稅項變動所致。

## 股東應佔虧損

於回顧年度內股東的應佔虧損約人民幣1,000.8百萬元，較去年同期的應佔虧損約人民幣117.0百萬元，大幅增虧約人民幣883.8百萬元。每股基本虧損為約人民幣0.533元(二零一九年每股虧損約人民幣0.062元)。

## 現金流量情況

本集團於二零二零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7.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣185.1百萬元，減少約人民幣177.2百萬元或約95.8%，下降主要用於日常經營支出及償還銀行利息所致。

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。

根據所有現有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。

自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間，本集團於二零二零年的最高現金流出淨額約為人民幣0百萬元。(於二零一九年的最高現金流出淨額約為人民幣22百萬元)。另本集團於本年度並無與任何買家簽訂任何新增的獨家管理及營運協議。

## 借款情況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款總額約人民幣1,873.9百萬元，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16.4百萬元，基本與去年持平。

本集團即期及須於一年內償還的借款約人民幣1,873.9百萬元，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16.4百萬元。於回顧年度內概無須於一年後償還的借款，而於二零一九年十二月三十一日約人民幣0百萬元。

## 貿易應收款項、預付款項及其他應收款項及其他資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產合共資產總額約人民幣208.3百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣220.0百萬元，減少約人民幣11.7百萬元，主要是其他應收款項減少因在本期間資產減值撥備增加所致。

## 貿易應付款項、合約負債及其他應付賬款及應計費用

於二零二零年十二月三十一日，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1,945.1百萬元，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790.2百萬元。主要是本集團自身經營狀況的影響，商業合同賠償撥備共約人民幣106.2百萬元，貿易應付款項增加共約人民幣82.9百萬元，以及未償還利息及罰息增加共約人民幣462.1百萬元。

## 資產與負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團資產總額約人民幣6,422.2百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣6,743.5百萬元，減少約人民幣321.3百萬元，主要是本集團自身經營狀況的影響，對開發中物業、持作出售的已竣工物業和貿易及其他應收款減值撥備。流動資產總額約人民幣3,036.0百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣3,321.4百萬元，減少約人民幣285.4百萬元，佔資產總額的約47.3% (二零一九年十二月三十一日：約49.3%)。非流動資產總額約人民幣3,386.2百萬元，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35.9百萬元，佔資產總額的約52.7% (二零一九年十二月三十一日：約50.7%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團負債總額約人民幣5,558.2百萬元，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794.7百萬元，主要是本集團自身經營狀況的影響，預計商業合同賠償作出撥備、未償還利息及逾期還款罰息有所增加。流動負債總額約人民幣4,977.1百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣4,234.0百萬元，增加約人民幣743.1百萬元，佔負債總額的約89.5% (二零一九年十二月三十一日：約88.9%)。非流動負債總額約人民幣581.0百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣529.5百萬元，增加約人民幣51.5百萬元，佔負債總額的約10.5% (二零一九年十二月三十一日：約11.1%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團流動負債淨值約人民幣1,941.1百萬元，較二零一九年十二月三十一日的流動負債淨值約人民幣912.6百萬元，增加約人民幣1,028.5百萬元。主要是各種資產減值及即期及須於一年內償還的借款、罰款及罰息增加。

### 流動比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)為0.61 : 1(二零一九年十二月三十一日的0.78 : 1)。

### 資本負債比率

於二零二零年十二月三十一日，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計息銀行及其他借款及可換股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71.1%(二零一九年十二月三十一日：50.0%)。

### 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%(另加每年1%手續費)，並將每半年支付一次利息。可換股債券可在發行日期前及後的任何時間，直至到期日前一個營業日結束可換每股股份換股價1.39港元轉換為股份。詳情請參閱本公司於二零一八年五月十五日刊發之公告。可換股債券於二零二零年五月三十一日到期。

本公司獲悉，德勤•關黃陳方會計師行的黎嘉恩先生及何國樑先生(「接管人」)於二零二零年十一月十八日獲Chance Talent委任為共同及個別接管人。因此，Xinxing Company Limited董事管理押記股份之權利已暫停，而本公司未經接管人書面同意前不會註冊轉讓任何押記股份。

本金金額300,000,000港元及利息截至本公告日期尚未結算。

### 重大投資

於回顧年度內，本集團並無任何重大投資。

## 有關附屬公司的重大收購及出售

於回顧年度內，本集團並無任何附屬公司的重大收購及出售。

## 按揭融資的擔保

於二零二零年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣16.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣28.0百萬元)。

## 資產擔保

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行存款中有質押或受限制使用存款為人民幣2.6百萬元(二零一九年十二月三十一日為約人民幣2.8百萬元)。此外，本集團部分其他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」)、陳先生的子女、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。

## 資本開支

於回顧年度內，本集團資本開支總額約人民幣0百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣0百萬元)。

## 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣387.8百萬元(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。

## 員工及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有僱員70人(於二零一九年十二月三十一日：共146人)，本集團員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣21.6百萬元(二零一九年：人民幣27.5百萬元)。減少原因主要是本集團裁員重組。本繼續推動人才升級，培育招聘優秀銷售及管理經驗人才，完善薪酬表現掛鈎的分配體系和保持良好和諧勞資關係。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水準給予僱員薪酬。此外，本集團亦採納購股權計劃及股份獎勵計劃。

## 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本公司就本集團物業買家獲授的按揭融資提供擔保約人民幣16.1百萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣28.9百萬元)。

## 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。

## 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度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度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度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度內的綜合年度業績及財務報告。

### **中審眾環(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍**

本集團核數師中富眾環(香港)會計師事務所有限公司（「中富眾環」，執業會計師）同意本初步公告所載本集團於回顧年度內的綜合損益及其他全面收益表以及綜合財務狀況表及其相關附註中之數據，與本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表初稿所載數額一致。中審眾環就此方面進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港鑒證業務準則進行之核數、審閱或其他鑒證業務，故本公司核數師並無就本公告發表任何鑒證。

## 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。二零二零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  
二零二一年三月三十一日

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。

若英文版本與中文譯本之間有任何歧異，則以英文版本為準。