

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



截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績公告

全年業績摘要

- 本集團收益達約人民幣86.8百萬元，比去年減少約79.4%。
- 本集團毛利達約人民幣20.7百萬元，比去年減少約61.3%。
- 本公司擁有人應佔虧損達約人民幣542.5百萬元(二零二三年：約人民幣526.1百萬元)。
- 本公司擁有人應佔每股基本虧損達約人民幣0.289元(二零二三年：約人民幣0.281元)。
- 董事會不建議就截至二零二四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」)謹此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二零二四年十二月三十一日止財政年度(「回顧年度」)的綜合業績及二零二三年同期的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	4	86,843	422,580
銷售成本		(66,176)	(369,140)
毛利		20,667	53,440
其他收入及收益及虧損	5	21	(6,186)
銷售及分銷成本		(3,577)	(4,496)
行政支出		(19,821)	(33,165)
其他開支		(473,844)	(440,315)
法院命令出售持作出售的已竣工物業虧損	6	(3,319)	(34,641)
投資物業之公允價值變動	10	(12,270)	(17,900)
可換股債券之公允價值變動	15	(9,463)	(3,814)
融資成本	6	(96,663)	(77,079)
除所得稅前虧損	6	(598,269)	(564,156)
所得稅抵免(支出)	7	8,578	(28,475)
年內虧損		(589,691)	(592,631)
其後可能重新分類至損益的其他全面 開支項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		(57)	—
年內全面開支總額		(589,748)	(592,631)
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(542,523)	(526,121)
非控股權益		(47,168)	(66,510)
		(589,691)	(592,631)
以下人士應佔年內全面開支總額：			
本公司擁有人		(542,580)	(526,121)
非控股權益		(47,168)	(66,510)
		(589,748)	(592,631)
本公司擁有人應佔每股虧損 基本和攤薄(人民幣)	9	(0.289)	(0.281)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		668	684
投資物業	10	905,930	918,200
遞延稅項資產		227,863	210,093
		<u>1,134,461</u>	<u>1,128,977</u>
流動資產			
開發中物業		402,000	441,699
持作出售的已竣工物業		557,470	601,487
貿易應收款項	11	3,201	1,426
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	45,505	40,233
受限制存款		1,412	520
現金及現金等價物		662	1,335
		<u>1,010,250</u>	<u>1,086,700</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	459,566	483,698
其他應付款項及應計費用		2,487,619	1,873,330
合約負債		171,213	194,332
計息銀行及其他借款	14	1,212,708	1,279,465
應付稅項		905,002	903,384
可換股債券	15	282,125	272,662
		<u>5,518,233</u>	<u>5,006,871</u>
流動負債淨值		<u>(4,507,983)</u>	<u>(3,920,171)</u>
總資產減流動負債		<u>(3,373,522)</u>	<u>(2,791,194)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		175,742	168,322
負債淨值		<u><u>(3,549,264)</u></u>	<u><u>(2,959,516)</u></u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
權益		
已發行股本	14,880	14,880
儲備	<u>(3,259,346)</u>	<u>(2,770,911)</u>
	(3,244,466)	(2,756,031)
非控股權益	<u>(304,798)</u>	<u>(203,485)</u>
虧絀總額	<u><u>(3,549,264)</u></u>	<u><u>(2,959,516)</u></u>

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 Box 1350, 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

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會計準則及香港公司條例之披露規定編製。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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額約人民幣589,691,000元。於二零二四年十二月三十一日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣4,507,983,000元。

於二零二四年十二月三十一日，根據相關借款協議，本集團借款約為人民幣1,212,708,000元及可換股債券約為人民幣282,125,000元均逾期。

所有上述情況表示存在可能對本集團持續經營能力產生重大懷疑的重大不確定性。

鑒於該等情況，於評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，本公司董事充分考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用財務資源。本集團已採取若干措施以緩解流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)與各家金融機構繼續磋商達成重續或延展還款安排。管理層一直就尚欠借款達成重續或延展還款安排與現有貸款人磋商以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)及希望達成延展到期日及尚欠借款的還款時間表。截至本公告日期，並無其他與本集團尚欠借款有關之法院訴訟。

- (ii) 與各家金融機構及潛在貸款人／投資者持續磋商為本集團於可見將來的營運資金及承擔物色各種額外撥資的機會。截至本公告日期，本公司以本集團持有的土地作為擔保，與現有及其他銀行及金融機構磋商，以獲得額外融資。
- (iii) 加速開發中及已竣工物業之預售和銷售(如山東項目)，以及控制成本和控制資本開支，從而為本集團帶來充足現金流入淨額。第四期山東項目銷售經已自二零二三年九月開展。大部分山東項目所得款項淨額已經並將用於償還尚欠借款。
- (iv) 積極促使並與大型物業開發商制定初步條款，以按合適的價格銷售個別物業開發項目或整棟商用物業。本公司已與若干潛在買方進行協商，以銷售整個上海物業開發項目。管理層估計上海項目的大部分所得款項淨額將用於償還尚欠借款。出售上海項目可能構成上市規則第14章下本公司須予公佈的交易，並將須遵守上市規則的相關規定。
- (v) 積極加快物業庫存去化。本公司配套出售山東的住宅物業以及台州及上海的全部或部分商業物業，務求加快回流營運資金改善其負債及財務槓桿狀況。

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於二零二四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

於本年度，本集團已首次應用以下由國際會計準則委員會頒佈的新訂及經修訂國際財務報告準則，該等準則強制於本集團於二零二四年一月一日開始的年度期間生效，以編製綜合財務報表：

國際財務報告準則第17號(包括二零二零年六月及二零二一年十二月國際財務報告準則第17號之修訂本)	保險合約
國際財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

於本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或該等綜合財務報表所載列的披露並無重大影響。

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益				
銷售予外部客戶	<u>85,371</u>	<u>1,472</u>	<u>-</u>	<u>86,843</u>
分部業績	<u>(335,157)</u>	<u>(142,458)</u>	<u>(120,654)</u>	<u>(598,269)</u>
除所得稅前虧損				<u>(598,269)</u>
其他分部資料				
銀行利息收入	(6)	-	-	(6)
投資物業之公允價值變動	-	12,270	-	12,270
可換股債券之公允價值變動	-	-	9,463	9,463
物業、廠房及設備折舊	9	4	-	13
融資成本	96,663	-	-	96,663
持作出售的已竣工物業減值	7,050	-	-	7,050
開發中物業減值	5,699	-	-	5,699
貿易應收款項減值淨額	8,273	-	-	8,273
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產減值淨額	18,567	-	-	18,567
罰息	<u>303,625</u>	<u>-</u>	<u>62,583</u>	<u>366,208</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益				
銷售予外部客戶	<u>418,920</u>	<u>3,660</u>	<u>–</u>	<u>422,580</u>
分部業績	<u>(425,929)</u>	<u>(19,212)</u>	<u>(119,015)</u>	<u>(564,156)</u>
除所得稅前虧損				<u>(564,156)</u>
其他分部資料				
銀行利息收入	(12)	(156)	(10)	(178)
投資物業之公允價值變動	–	17,900	–	17,900
物業、廠房及設備折舊	12	1	1	14
融資成本	70,848	–	6,231	77,079
持作出售的已竣工物業減值	19,474	–	–	19,474
開發中物業減值	107,040	–	–	107,040
貿易應收款項減值淨額	185	–	–	185
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產減值淨額	2,571	–	–	2,571
罰息	<u>213,620</u>	<u>–</u>	<u>101,239</u>	<u>314,859</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均位於中國，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

截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內之客戶合約的收益		
物業銷售	85,371	418,920
來自其他來源的收益		
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	1,472	3,660
	<u>86,843</u>	<u>422,580</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
地理區域：		
—中國	<u>85,371</u>	<u>418,920</u>
收益確認時間：		
—於一個時點	<u>85,371</u>	<u>418,920</u>
交易價格類別：		
—固定價格	<u>85,371</u>	<u>418,920</u>

於截至二零二四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77,801,000元(二零二三年：人民幣404,192,000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. 其他收入及收益及虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	6	178
政府補助	5	22
其他	—	116
	<u>11</u>	<u>316</u>
收益及虧損		
匯兌虧損淨額	—	(6,505)
其他收益淨額	10	3
	<u>10</u>	<u>(6,502)</u>
	<u>21</u>	<u>(6,186)</u>

6. 除所得稅前虧損

經扣除(計入)下列項目後列賬：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
融資成本		
計息銀行及其他借款的利息	114,071	102,121
總利息開支	114,071	102,121
減：資本化利息	(17,408)	(25,042)
融資成本總額	<u>96,663</u>	<u>77,079</u>

經扣除(計入)下列項目後列賬：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
員工成本(董事酬金除外)		
薪金、津貼及實物利益	6,918	11,518
界定供款計劃的供款	1,656	1,714
	8,574	13,232
其他項目		
核數師酬金		
—核數服務	1,692	1,743
已出售物業的成本	65,534	367,253
租賃物業成本	642	1,887
物業、廠房及設備折舊	13	14
金融資產減值淨額(計入「其他開支」)		
—貿易應收款項減值淨額	8,273	185
—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	18,567	2,571
	26,840	2,756
法院命令出售持作出售的已竣工物業虧損(附註)	3,319	34,641
開發中物業減值(計入「其他開支」)	5,699	107,040
持作出售的已竣工物業減值(計入「其他開支」)	7,050	19,474
罰息(計入「其他開支」)	366,208	314,859
並無計入租賃負債計量的租賃付款	257	412

附註： 截至二零二三年十二月三十一日止年度，杭州新明已就位於新明商業中心的另外28處不動產的土地使用權進行另一次拍賣，而上述土地使用權已於上述拍賣中售出，金額為人民幣56,328,000元，與總底價相同，用作償還未償還貸款總額。因此，法院命令出售虧損約人民幣34,641,000元於截至二零二三年十二月三十一日止年度於損益中扣除。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，台州新明的若干持作出售已竣工物業已進行拍賣，而上述持作出售已竣工物業已於上述拍賣中售出，金額為人民幣2,114,000元，與總底價相同，因此，法院命令出售虧損約人民幣3,319,000元於截至二零二四年十二月三十一日止年度於損益中扣除。

7. 所得稅抵免(開支)

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅—本年度	—	—
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>1,772</u>	<u>31,325</u>
	1,772	31,325
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	<u>(10,350)</u>	<u>(2,850)</u>
年內所得稅(抵免)開支總額	<u>(8,578)</u>	<u>28,475</u>

本集團須就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。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，乃因截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，其並無在香港產生任何應課稅收入。

截至二零二四年及二零二三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

本公司董事不建議就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度派付股息。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損的計算乃基於下列數據：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
虧損：		
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>(542,523)</u>	<u>(526,121)</u>

	二零二四年	二零二三年
股份數目：		
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>

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，乃由於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度概無未行使潛在普通股。

每股攤薄虧損的計算並不假設尚未行使購股權獲行使，乃由於假設行使將導致截至二零二二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
公允價值	
於二零二三年一月一日	936,100
公允價值變動	<u>(17,900)</u>
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	918,200
公允價值變動	<u>(12,270)</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>905,930</u>

本集團的投資物業包括於中國已竣工的商業物業。本集團投資物業於二零二四年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師重新估值，約為人民幣905,930,000元(二零二三年：人民幣918,200,000元)。於各財務報告期間，本集團高層管理人員可能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。於就年度財務申報進行估值時，本集團高層管理人員每年就估值假設及估值結果與估值師討論兩次。

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押總價值約為人民幣792,847,000元(二零二三年：人民幣918,200,000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14)。

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：				
於二零二四年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>905,930</u>	<u>905,930</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>918,200</u>	<u>918,200</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	
		二零二四年	二零二三年
直接比較法	每建築面積單位價 (人民幣/平方米)	<u>5,000-8,000</u>	<u>5,262-6,594</u>

每建築面積估計單位價大幅增加(減少)會導致投資物業公允價值大幅增加(減少)。

11. 貿易應收款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項	11,474	28,734
減：減值撥備	<u>(8,273)</u>	<u>(27,308)</u>
	<u>3,201</u>	<u>1,426</u>

貿易應收款項指應收租戶的租金(一般按要求支付)及應收客戶的銷售收入，乃根據相關買賣協議的條款支付。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。

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	<u>3,201</u>	<u>1,426</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於報告期初	27,308	27,123
撥備增加淨額	8,273	185
撇銷	<u>(27,308)</u>	<u>-</u>
於報告期末	<u>8,273</u>	<u>27,308</u>

各報告日期進行的減值分析，使用撥備矩陣以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有相似虧損模式的不同客戶分部組別(即按地區、產品種類、客戶類別及評級以及信用證或其他信貸保險形式的保障範圍劃分)的欠款逾期日數而定。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的有關過往事件、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(使用撥備矩陣計量)：

於二零二四年十二月三十一日	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			
一年內	72.10	<u>11,474</u>	<u>8,273</u>
於二零二三年十二月三十一日			
逾期			
一年內	45.36	2,610	1,184
一年以上	100.00	<u>26,124</u>	<u>26,124</u>
	95.04	<u>28,734</u>	<u>27,308</u>

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
預付款項	2,397	3,152
其他可收回稅項	2,123	2,123
按金及其他應收款項	<u>174,186</u>	<u>167,970</u>
	178,706	173,245
減：減值撥備	<u>(133,201)</u>	<u>(133,012)</u>
	<u>45,505</u>	<u>40,233</u>

按金及其他應收款項主要為供應商按金。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。於二零二四年十二月三十一日在並無可資比較公司情況下使用的平均虧損率為76.5% (二零二三年：79.2%)。

減值撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於報告期初	133,012	130,441
減值增加	18,567	2,571
撤銷	<u>(18,378)</u>	<u>—</u>
於報告期末	<u>133,201</u>	<u>133,012</u>

13. 貿易應付款項

於報告期末基於發票日期的未償還貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
少於一年	16,842	131,593
一年以上	<u>442,724</u>	<u>352,105</u>
	<u>459,566</u>	<u>483,698</u>

貿易應付款項為無抵押及免息。

14. 計息銀行及其他借款

	二零二四年			二零二三年		
	實際利率 %	到期日	人民幣千元	實際利率 %	到期日	人民幣千元
即期						
計息借款的即期部分 —有抵押	3.00–15.60	應要求或於 一年內	1,212,708	6.80–11.50	應要求或於 一年內	1,279,465
			<u>1,212,708</u>			<u>1,279,465</u>
			二零二四年 人民幣千元			二零二三年 人民幣千元

分析為：

須於一年內償還的計息借款	1,212,708	1,279,465
	<u>1,212,708</u>	<u>1,279,465</u>

於二零二四年十二月三十一日，本集團借款金額約人民幣1,209,000,000元(二零二三年：人民幣1,279,465,000元)已按照相關協議逾期，構成違約事件。

本集團就違約及交叉違約(如適用)遭受罰款約人民幣1,028,095,000元(二零二三年：人民幣1,175,760,000元)，並於二零二四年十二月三十一日計入其他應付款項及應計費用。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團的借款由下列資產的抵押所擔保：

- (i) 於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣216,847,000元(二零二三年：人民幣239,606,000元)以本公司一間附屬公司台州溫商時代置業有限公司(「溫商時代」) 100%的股權作擔保。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣879,877,000元(二零二三年：人民幣875,000,000元)已由本集團的賬面總值約人民幣792,847,000元(二零二三年：人民幣918,200,000元)的投資物業作擔保。

- (ii) 於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣216,847,000元(二零二三年：人民幣239,606,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、(iii)本公司一間附屬公司及(iv)本集團一名關聯方新明集團有限公司作出共同擔保。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣532,152,000元(二零二三年：人民幣584,858,000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)本公司一間附屬公司作出共同擔保。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣460,000,000元(二零二三年：人民幣455,000,000元)由(i)控股股東陳承守先生、(ii)非執行董事高巧琴女士、(iii)本集團一名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)本公司一間附屬公司作出共同擔保。

15. 可換股債券

於二零一八年六月一日，本公司按本金額100%的價格發行本金總額為300,000,000港元(相當於約人民幣252,604,000元)的可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券可由債券持有人選擇於二零二零年六月一日按每張債券1.39港元的價格贖回。可換股債券的年利率為6.5%，另加1%手續費(「票面利率」)及每六個月支付一次。

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根據擔保契據共同擔保，並由陳承守先生控制的Xinxing Company Limited通過其持有的本公司940,000,000股股份作抵押。

可換股債券已於二零二零年五月三十一日到期，且直至二零二四年十二月三十一日，未償還本金尚未結清。

可換股債券被確認為於初始確認時指定為以公允價值計入損益的金融負債。

	可換股債券 人民幣千元
於二零二三年一月一日	268,848
公允價值變動	<u>3,814</u>
於二零二三年十二月三十一日	272,662
公允價值變動	<u>9,463</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u><u>282,125</u></u>

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團管理層採用現金流量折現法按以下主要假設對本集團可換股債券進行估值：

貼現率	票面利率
-----	------

可換股債券的公允價值分類為國際財務報告準則第13號公允價值計量所界定的第三級公允價值層級。此估值方法的重大不可觀察輸入值是貼現率。單獨使用的貼現率增加將導致可換股債券的公允價值計量減少。

摘錄自獨立核數師報告

以下為就本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的獨立核數師報告摘要。

不發表意見

我們並無就 貴集團之綜合財務報表發表意見，基於在本報告中「不發表意見基礎」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，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， 貴集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約人民幣589,691,000元。於二零二四年十二月三十一日， 貴集團的流動負債超過其流動資產約人民幣4,507,983,000元。此外，於二零二四年十二月三十一日， 貴集團借款約人民幣1,212,708,000元以及 貴集團已發行可換股債券約人民幣282,125,000元根據借款協議已逾期，構成違約事項。該等狀況連同綜合財務報表附註2所披露的其他事宜，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。

管理層已採取多項措施，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付款；(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／投資者磋商以物色多種選擇為 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，以及控制成本和資本開支，從而產生充足現金流入淨額；及(v)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，我們不能取得充足適當的審核憑證，以使我們信納於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基準的適當性。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於綜合財務報表中反映。

審核保留意見的詳情以及管理層有關審核保留意見的立場、意見及評估

鑒於本公告所載截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註2詳述的狀況，核數師認為，存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力帶來重大疑慮。本集團是否能持續經營將取決於本集團產生足夠的財務及經營現金流的能力。於二零二四年十二月三十一日，本集團若干借款約人民幣1,212,708,000元及可換股債券約人民幣282,125,000元已根據借款協議的還款時間表逾期。鑒於相關情況，於評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，本集團的管理層（「管理層」）充分考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用財務資源。為緩解本集團的流動資金壓力及改善現金流狀況，管理層亦已採取並將繼續執行本公告所述的各項措施。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃恰當之舉。

管理層一直與本集團現有貸款人就未償還借款的續期或延期償還進行磋商，以確保相關貸款人不會採取行動要求本集團立即償還拖欠利息的借款，包括有交叉違約條款的借款，並希望延長未償還借款的到期日及還款時間表。截至二零二四年十二月三十一日，未償還本金總額為人民幣1,212.7百萬元。根據近期與各金融機構的磋商及目前的市場情況，管理層認為在償還或豁免逾期利息後，金融機構將願意延長目前未償還借款的還款期及豁免罰息。

本集團應對審核保留意見的行動計劃及審核保留意見對本公司財務狀況的影響

為應對可能對本集團持續經營的能力帶來疑慮的不確定性，且出於撤銷審核保留意見之目的，本公司已採取並擬繼續執行下述的各項措施，包括但不限於：

- (i) 就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)與各家金融機構繼續磋商達成重續或延展還款安排。管理層一直就尚欠借款達成重續或延展還款安排與現有貸款人磋商以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)及希望達成延展到期日及尚欠借款的還款時間表。截至本公告日期，並無其他與本集團尚欠借款有關之法院訴訟。
- (ii) 與各家金融機構及潛在貸款人／投資者持續磋商為本集團於可見將來的營運資金及承擔物色各種額外撥資的機會。截至本公告日期，本公司以本集團持有的土地作為擔保，與現有及其他銀行及金融機構磋商，以獲得額外融資。
- (iii) 加速開發中及已竣工物業之預售和銷售(如山東項目)，以及控制成本和控制資本開支，從而為本集團帶來充足現金流入淨額。第四期山東項目銷售經已自二零二三年九月開展。大部分山東項目所得款項淨額已經並將用於償還尚欠借款。
- (iv) 積極促使並與大型物業開發商制定初步條款，以按合適的價格銷售個別物業開發項目或整棟商用物業。本公司已與若干潛在買方進行協商，以銷售整個上海物業開發項目。管理層估計上海項目的大部分所得款項淨額將用於償還尚欠借款。出售上海項目可能構成上市規則第14章下本公司須予公佈的交易，並將須遵守上市規則的相關規定。
- (v) 積極加快物業庫存去化。本公司配套出售山東的住宅物業以及台州及上海的全部或部分商業物業，務求加快回流營運資金改善其負債及財務槓桿狀況。

國家統計局數據顯示，二零二四年中國物業投資下降10.6%，整體物業銷售下滑12.9%。因此，本集團未能有效執行其先前的計劃，包括於截至二零二四年十二月三十一日止年度以預期速度加快開發中物業或已竣工物業的銷售以償還借款。然而，儘管全球經濟低迷，地緣政治關係減緩及中國整體經濟復甦受到拖累，預期中國決策者於二零二四年及二零二五年年初推出的針對性政策及措施將穩定中國物業市場並防止進一步下跌。屆時，中國物業市場將逐漸出現復甦跡象。

於最佳情境下，假設(i)本公司能成功配套出售台州及上海的全部或部分商業物業；(ii)本公司能成功延長現有借款的還款時間表；以及(iii)金融機構願意豁免逾期償還本金及／或利息的罰款，本公司將能悉數償還所有逾期利息及本金。即使本公司未能成功配套出售台州及上海的全部或部分商業物業，假設(i)本公司能向個人客戶出售其山東的住宅物業及台州及上海的商業物業；(ii)本公司能配套出售上海的全部商業物業；(iii)本公司能成功延長現有借款的還款時間表；以及(iv)金融機構願意豁免逾期本金及／或利息的罰款，本公司將可悉數償還借款的逾期利息及本金。

因此，董事認為，本集團的行動計劃屬合理並足以應對審核保留意見。經考慮本公司上述行動計劃及相關措施的最新進度，董事認為本集團將具備充足營運資金以按持續經營基準編製本集團綜合財務報表。

審核委員會關於審核保留意見的觀點

審核委員會已就審核保留意見與管理層及核數師密切溝通。管理層已定期就改善本集團年內現金流狀況及其進展所採取的措施向審核委員會匯報。董事會及審核委員會已計及管理層於刊發本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表前所採取的下列行動：包括(i)重續或延長尚欠借款的期限；(ii)額外撥資；(iii)加速開發中及已竣工物業的預售及銷售；(iv)物業整體銷售；及(v)透過本公司及其潛在投資者共同努力開發物業。管理層亦向審核委員會作出解釋，本公司未能撤銷截至二零二四年十二月三十一日止年度的審核保留意見，部分原因如下：(i)自二零二二年國內疫情控制政策逐步放寬，中國總建築面積及待售住宅物業均一直低迷。此外，由於中國決策者推出

針對性政策及措施以支持中國物業市場、恢復信心及重燃需求需時，二零二四年的預售總建築面積及商用物業銷售大致低於預期；及(ii)因此，本集團未能加速開發中及已竣工物業的預售及銷售。

根據以上因素並經考慮未償還貸款的逾期利息及本金數額，董事會及審核委員會知悉於財務報表批准日期行動計劃仍在進行中，且本公司將需要時間完成行動計劃，尤其是出售投資物業將會使本集團可收取大量所得款項，並將緩解本集團的流動資金壓力及應對審核保留意見。

根據上述者，審核委員會相信，管理層已竭盡全力根據其先前計劃行事，旨在應對審核保留意見，而審核委員會繼續贊成管理層的觀點，並就監察管理層所採取的行動定期與其會面以應對審核保留意見。

鑒於(i)本集團所擁有的投資物業價值於二零二四年十二月三十一日約為人民幣905.9百萬元；及(ii)住宅物業市場預期於二零二五年開始穩定並逐漸復甦，而預售及銷售山東項目的住宅物業及銷售上海項目的商業物業正在進行中，審核委員會贊成管理層意見，儘管先前計劃未能充分應對審核保留意見，本公司經修訂行動計劃屬合理並足以應對審核保留意見。

審核委員會亦認為管理層應繼續以股東的最佳利益執行於行動計劃所載的行動及措施行事，旨在緩解本集團流動資金壓力及撤銷審核保留意見。

本公司將另行刊發公告以披露有關以下事項的任何進展及更新：(a)本公司與銀行及金融機構進行的協商；(b)開發中及已竣工物業的預售及銷售進度；及(c)配套出售山東的住宅物業以及台州及上海的全部或部分商業物業。

管理層討論與分析

(包括財務回顧)

行業回顧及經營管理

於二零二四年，根據國家統計局公佈的數據，物業開發企業的房屋施工面積為733,247,000平方米，較去年減少12.7%。新建商品房銷售額為人民幣96,750億元，減少17.1%，其中住宅銷售額減少17.6%。房地產行業無可避免地受到全國房地產市場下行的影響。

回顧年度內，本集團採取各種方法重點盤活資產及降負債，以改善本公司持續經營問題。本公司集中在山東項目的住宅物業開發，經已完成第二及三期預售。同時，本公司將繼續積極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，以及於日後積極尋找各種盤活資產的可行性，包括但不限於變更房產用途及房產出售整體策略。

業績回顧

回顧年度內，本集團錄得物業銷售額約人民幣85.4百萬元，較二零二三年約人民幣418.9百萬元減少約人民幣333.5百萬元或約79.6%，主要是由於中國房地產市場整體低迷所致。儘管中國決策者已於二零二四年及二零二五年年初實施穩定政策，但市場環境尚未復甦以反映該等政策的效果。本公司預期，自二零二五年下半年起，隨著中國政府實施穩定政策的效果開始發揮，中國房地產市場將逐漸出現復甦跡象。事實上，本公司從山東項目錄得溫和的銷量；然而，由於近期中國房地產市場低迷，其他項目的收入偏低，導致回顧年度的整體收入減少。回顧年度內交付的總建築面積約7,451.3平方米，較二零二三年的約63,413.5平方米減少約88.3%。物業銷售為本集團主要的收入來源，佔本集團總收入約98.3%。同時，各物業開發商通過減價促銷，從而加劇競爭。就此，本集團已積極進行業務調整並為每個項目探索靈活的方法，以加快現金流。然而，該等措施暫未能顯著提升本集團回顧年度的收入。

本公司股東應佔虧損約為人民幣542.5百萬元，較二零二三年約人民幣526.1百萬元增加約人民幣16.4百萬元或約3.1%，主要歸因於回顧年度內的收益及其他開支及財務成本下跌。每股虧損約人民幣0.289元(二零二三年：每股虧損約人民幣0.281元)。

於回顧年度內董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發末期股息。於二零二四年十二月三十一日，本集團資產總值約人民幣2,144.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣2,215.7百萬元)；負債總值約人民幣5,694.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣5,175.2百萬元)；虧絀總值約人民幣3,549.3百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣2,959.5百萬元)；及每股淨負債約人民幣1.89元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1.58元)。

物業開發

於二零二四年十二月三十一日，本集團物業組合現有5項物業開發項目，於中國不同城市已開發及在不同開發階段的總建築面積約382,000平方米。

物業銷售

於回顧年度內，本集團錄得物業銷售額約人民幣85.4百萬元，較二零二三年約人民幣418.9百萬元減少約人民幣333.5百萬元或約79.6%。於回顧年度內交付物業銷售總建築面積約7,451.3平方米，較二零二三年大幅減少約63,413.5平方米，主要是由於中國房地產市場整體低迷，以及二零二三年交付及確認的累計預售住宅單位。本集團已就此積極進行業務調整，評估所有潛在的項目申請，包括但不限於變更房產用途及出售物業。於報告日期，該等行動尚未帶來可計量的收入貢獻。

物業租賃

本集團通過出租其持作投資的商業物業及出租本集團向第三方回租的已售商業物業，從事物業租賃業務。於二零二四年十二月三十一日，實際租賃面積約為13,546.5平方米，佔本集團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90.2%。

於回顧年度內，租金收入約人民幣1.5百萬元，較二零二三年約人民幣3.7百萬元，減少約人民幣2.2百萬元或59.8%。

法院命令出售持作出售的已竣工物業

截至二零二四年十二月三十一日止年度，台州新明的若干持作出售已竣工物業已進行拍賣，而上述持作出售已竣工物業已於上述拍賣中售出，金額為人民幣2,114,000元，與總底價相同，因此，法院命令出售虧損約人民幣3,319,000元於截至二零二四年十二月三十一日止年度於損益中扣除。

土地儲備

於二零二四年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國不同城市的5個物業開發項目。該等項目處於不同開發階段，總建築面積約382,000平方米，其中約281,000平方米的建築面積已竣工，約22,000平方米的建築面積正在開發中，另約79,000平方米的建築面積持作未來開發。

前景展望

展望二零二五年，隨著疫情影響消散，經濟活動恢復正常秩序，多個城市在鬆綁限購限貸，繼而出台保交樓，信貸、發債、股權融資等「三箭齊發」措施全面利好房企。房地產市場有望逐步企穩恢復，物業投資意慾有望回升。

中國政府在「二十大」國家經濟綱要提出房地產市場必需平穩健康發展，堅持房住不炒的方針。中國人口結構逐漸城鎮化比率提高，三四線城市經濟將會增速，預期房產投資發展成市場焦點。

本集團將積極加快已竣工物業庫存去化，同時探索盤活資產的可行性，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，務求改善其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86.8百萬元，佔比分別約為98.3%及1.7%。物業銷售是本集團主要收入來源，較去年同期約人民幣418.9百萬元減少約人民幣333.5百萬元，主要是回顧年度內銷售山東住宅項目，有關銷售較去年同期大幅減少，主要由於二零二三年山東項目第二及三期住宅物業開發完成合法產權登記並確認為銷售。物業租賃收入較去年同期約人民幣3.7百萬元減少約人民幣2.2百萬元。

銷售成本

於回顧年度內，本集團銷售成本約人民幣66.2百萬元，較去年同期約人民幣369.1百萬元大幅減少約人民幣303.0百萬元或82.1%。該跌幅主要歸因於回顧年度內交付物業銷售減少。

毛利

於回顧年度內的毛利約人民幣20.7百萬元，較去年同期的約人民幣53.4百萬元減少約人民幣32.8百萬元或約61.3%。毛利率約為23.8%，較去年的約12.6%有所上升，主要歸因於有效控制持作銷售的山東住宅物業的成本。

其他收入及收益及虧損

於回顧年度內的其他收入及收益及虧損約人民幣21,000元，去年同期的虧損則約為人民幣6.1百萬元，主要是由於回顧年度並無產生重大匯兌虧損所致。

銷售及行政開支

於回顧年度內的銷售及行政開支約人民幣23.4百萬元，較去年的約人民幣37.7百萬元減少約人民幣14.3百萬元或約37.9%，主要是由於本集團持續精簡人力，導致行政開支較去年同期減少約人民幣13.3百萬元，與收益減少相符。

其他開支

於回顧年度內的其他開支約人民幣473.8百萬元，較去年同期的約人民幣440.3百萬元增加約人民幣33.5百萬元或約7.6%，主要是由於(i) 借款違約金增加；(ii) 被物業可變現價值預期減少，導致其減值撥備減少所抵銷；及(iii) 開發中物業及持作出售的已竣工物業市場受到截至二零二四年十二月三十一日止年度市場氣氛疲弱不利影響，在金融資產可變現值預期下降的影響下於截至二零二四年十二月三十一日止年度作出減值撥備約人民幣5.3百萬元。其他開支明細載列如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
借款違約金	412,709	314,859
開發中物業及持作出售的已竣工物業減值撥備	55,861	126,514
金融資產之減值虧損淨額	5,273	2,756
合計	473,843	444,129

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12.3百萬元，較去年同期約人民幣17.9百萬元減少約人民幣5.6百萬元或約31.5%。投資物業公允價值與去年同期相比下跌速度較慢，主要是由於回顧年度內衰退的房地產行業轉趨穩定所致。

融資成本

於回顧年度內的融資成本約人民幣96.7百萬元，較去年同期約人民幣77.1百萬元增加約人民幣19.6百萬元或約25.4%，主要是由於計息銀行及其他借款利息增加及資本化利息較去年同期減少所致。

營業虧損

於回顧年度內的營業虧損約人民幣598.3百萬元，較去年同期營業虧損的約人民幣564.2百萬元增加虧損約人民幣34.1百萬元或約6.0%，主要是由於收益減少及借款違約金增加所致。

所得稅抵免／支出

於回顧年度內的所得稅抵免約人民幣8.6百萬元，去年同期所得稅開支則約為人民幣28.5百萬元，主要是由於遞延稅項變動及土地增值稅減少所致。

股東應佔虧損

於回顧年度內股東的應佔虧損約人民幣542.5百萬元，較去年同期的虧損約人民幣526.1百萬元增加約人民幣16.4百萬元或約3.7%。每股基本虧損為約人民幣0.289元(二零二三年：約人民幣0.281元)。

現金流量情況

本集團於二零二四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2.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1.9百萬元)，增加約人民幣0.2百萬元，增幅約11.8%。

借款情況

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款總額約人民幣1,212.7百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣1,279.5百萬元減少約人民幣66.8百萬元或約5.2%。

本集團即期及須於一年內償還的借款約人民幣1,212.7百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣1,279.5百萬元，減少約人民幣66.8百萬元或約5.2%。減少主要是由於透過法院命令出售償還貸款本金，其中包括償還若干本金及違約利息所致。

貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產

於二零二四年十二月三十一日，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總額約人民幣48.7百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣41.7百萬元，增加約人民幣7.0百萬元或約16.9%，主要是山東項目預付款增加所致。

貿易應付款項、合約負債及其他應付賬款及應計費用

於二零二四年十二月三十一日，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3,118.4百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣2,551.4百萬元增加約人民幣567.0百萬元或約22.2%。有關增加主要是由於山東項目的利息及其他應付款項的應計利息及罰息增加所致。

資產與負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團資產總額約人民幣2,144.7百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣2,215.7百萬元減少約人民幣71.0百萬元。流動資產總額約人民幣1,010.3百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣1,086.7百萬元減少約人民幣76.5百萬元，佔資產總額的約47.1%(二零二三年十二月三十一日：約49.1%)。非流動資產總額約人民幣1,134.5百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣1,129.0百萬元增加約人民幣5.5百萬元，佔資產總額的約52.9%(二零二三年十二月三十一日：約51.0%)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團負債總額約人民幣5,694.0百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣5,175.2百萬元增加約人民幣518.8百萬元。流動負債總額約人民幣5,518.2百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣5,006.9百萬元增加約人民幣511.4百萬元，佔負債總額的約96.9%(二零二三年十二月三十一日：約96.7%)。非流動負債總額約人民幣175.7百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣168.3百萬元增加約人民幣7.4百萬元，佔負債總額的約3.1%(二零二三年十二月三十一日：約3.3%)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團流動負債淨值約人民幣4,508.0百萬元，較二零二三年十二月三十一日的流動負債淨值約人民幣3,920.2百萬元增加約人民幣587.8百萬元或約15.0%。

流動比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)為0.18 : 1(二零二三年十二月三十一日：0.22 : 1)。

資本負債比率

於二零二四年十二月三十一日，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(72.7)%(二零二三年十二月三十一日：(110)%)。

可換股債券

於二零一八年六月一日，本公司按本金額100%的價格發行本金總額為300,000,000港元的可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券可由債券持有人選擇於二零二零年六月一日按每張債券1.39港元的價格贖回。可換股債券的年利率為6.5%，另加1%手續費(「票面利率」)計息及每六個月支付一次。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根據擔保契據共同擔保，及由陳承守先生控制的Xinxing Company Limited通過其持有的本公司940,000,000股股份作抵押，而上述股份已於二零二五年一月十六日全部出售及轉讓予股份購買人。

於二零二五年一月十六日，本公司獲Chance Talent(「可換股債券賣方」)告知，於二零二五年一月十五日，Advance Day及可換股債券賣方已以總代價31.5百萬港元轉讓不受任何擔保限制的可換股債券，以及所有附帶的權利及應有的收益，予可換股債券買方Motivational Mathematics Limited。

詳情請參閱本公司日期分別為二零二五年一月十六日及二零二五年一月二十一日的公告。

本金金額300百萬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或出售。

按揭融資的擔保

於二零二四年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣28.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣28.6百萬元)。

資產擔保

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押或受限制的銀行存款為人民幣1.4百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣0.5百萬元)。此外，本集團部分其他借款以本集團若干開發中物業、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(二零二三年十二月三十一日：約人民幣0百萬元)。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，有關開發中物業活動的資本承擔約為人民幣24.5百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣3.7百萬元)。

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有僱員50人(二零二三年十二月三十一日：共55人)，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。此外，本集團亦採納購股權計劃及股份獎勵計劃。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，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28.0百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣28.6百萬元)。

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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

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上市規則附錄C1的企業管治守則(「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C.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C3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」)成員包括四名獨立非執行董事，即許麒麟先生(即審核委員會主席)、趙公澤先生、黃春蓮女士及李彥雯女士。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。

高嶺會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師高嶺會計師事務所有限公司(「高嶺」，執業會計師)同意本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，與本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載數額一致。高嶺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。二零二四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
二零二五年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為陳承守先生、豐慈招先生、曹志強先生及周奮力先生；非執行董事為高巧琴女士及周振存先生；而獨立非執行董事為許麒麟先生、趙公澤先生、黃春蓮女士及李彥雯女士。

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。